

ОТЧЕТ № 160723

**об оценке справедливой стоимости железнодорожного тупика,
протяженностью 499 п.м., адрес объекта: Россия, Тверская область,
Спировский район, Пеньковское сельское поселение, восточнее д. Пеньково,
кадастровый (или условный) номер: 69:31:00 00 12:0068:4-551:1/ж.д.;
права долгосрочной аренды на земельный участок из земель
промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,
телевидения, информатики, земель для обеспечения космической
деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального
назначения с кадастровым номером 69:31:0000012:68, площадью 3000 кв. м,
расположенный по адресу: Тверская область, Спировский район,
Пеньковское сельское поселение, восточнее д. Пеньково, на 399 км
железнодорожной магистрали Санкт-Петербург-Москва**



Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений»

**Заказчик: Общество с ограниченной
ответственностью «АПЕКС Менеджмент»
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного
фонда недвижимости «Сангри»**

Дата оценки: 29 июля 2016 г.

Дата составления отчета: 29 июля 2016 г.

Заключение об оценке

Генеральному директору
ООО «АПЕКС Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сангри»
Е.В. Куликовой

Уважаемая Елена Владимировна!

На основании Договора об оценке № ОЦ1501-01 от 15.01.2015 г. и Задания на оценку №ОЦ1501-01/11 от 22 июля 2016 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости железнодорожного тупика протяженностью 499 п.м., адрес объекта: Россия, Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение, восточнее д. Пеньково, кадастровый (или условный) номер: 69:31:00 00 12:0068:4-551:1/ж.д., права долгосрочной аренды на земельный участок из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения с кадастровым номером 69:31:0000012:68, площадью 3000 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение, восточнее д. Пеньково, на 399 км железнодорожной магистрали Санкт-Петербург-Москва (далее Объекты) в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором, профессиональными стандартами и правилами оценки, а также действующим российским законодательством. Оценка проведена по состоянию на 29.07.2016 г. Датой составления Отчета является 29.07.2016 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости Объектов оценки на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Сангри» (далее – МСФО 13).

Подробное описание Объектов, а также подходов и методов определения справедливой стоимости представлены в настоящем Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

По мнению Оценщиков, справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 железнодорожного тупика протяженностью 499 п.м., адрес объекта: Россия, Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение, восточнее д. Пеньково, кадастровый (или условный) номер: 69:31:00 00 12:0068:4-551:1/ж.д. с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 29.07.2016 г. составляет без учета НДС

1 026 824,00 (Один миллион двадцать шесть тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 00 копеек);

справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 права долгосрочной аренды на земельный участок из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения с кадастровым номером 69:31:0000012:68, площадью 3000 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение, восточнее д. Пеньково, на 399 км железнодорожной магистрали Санкт-Петербург-Москва составляет:

00,00 (Ноль рублей 00 копеек).

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые в Отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости,

определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: 29.07.2016 г. Использование итоговой величины стоимости объектов оценки для целей определения стоимости чистых активов фонда допускается, если с даты оценки (29.07.2016 г.) прошло не более 6 месяцев

29 июля 2016 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Г.Р. Григорян.

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1.1. <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....</i>	6
1.1.2. <i>Цель оценки</i>	6
1.1.3. <i>Вид стоимости</i>	6
1.1.4. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....</i>	6
1.1.5. <i>Итоговая величина стоимости объектов оценки.....</i>	7
1.1.6. <i>Дата осмотра.....</i>	7
1.1.7. <i>Дата оценки</i>	7
1.1.8. <i>Дата составления отчета</i>	7
1.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	9
1.5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	9
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	10
1.6.1. <i>Сведения о Заказчике.....</i>	10
1.6.2. <i>Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора.....</i>	10
1.6.3. <i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор</i>	11
1.6.4. <i>Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)</i>	11
1.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	11
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
1.9. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫШЕУКАЗАННЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
2.1. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	14
2.1.1. <i>Анализ достаточности информации</i>	14
2.1.2. <i>Анализ достоверности информации.....</i>	14
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	15
2.2.1. <i>Место нахождения объектов оценки.....</i>	15
2.3. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ ПУТЕЙ	16
2.3.1. <i>Нижнее строение пути</i>	16
2.3.2. <i>Верхнее строение пути</i>	17
2.4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТУПИКА.....	19
2.5. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	22
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ.....	23
2.7. ПРАВОВОЙ СТАТУС ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТУПИКА.....	23
2.8. ПРАВОВОЙ СТАТУС ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	23
2.9. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	23
2.10. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	23
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24

3.1. Анализ макроэкономического развития России	24
3.2. Экономико-географическое положение Тверской области.....	28
3.3. Рынок услуг железнодорожного транспорта в России	29
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.....	34
4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	34
4.1.1. Методология оценки с применением доходного подхода.....	34
4.2. ПРИМЕНИМОСТЬ ПОДХОДА	34
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	35
4.3.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода	35
4.3.2. Применимость подхода	35
4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТУПИКА С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	35
4.4.1. Методология оценки с применением затратного подхода	35
4.4.2. Применимость подхода	36
4.4.3. Описание этапов оценки	36
4.4.4. Расчет восстановительной стоимости площадок с использованием сборника УПВС.....	36
4.4.5. Определение совокупного износа.....	40
4.4.6. Расчет стоимости замещения Объекта	42
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	42
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ	43
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	44
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ.....	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	73

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит:

железнодорожный тупик протяженностью 499 п.м., адрес объекта: Россия, Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение, восточнее д. Пеньково, кадастровый (или условный) номер: 69:31:00 00 12:0068:4-551:1/ж.д.;

право долгосрочной аренды на земельный участок из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения с кадастровым номером 69:31:0000012:68, площадью 3000 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение, восточнее д.Пеньково, на 399 км железнодорожной магистрали Санкт-Петербург-Москва.

Подробное описание Объектов приведено в Разделе 2 настоящего Отчета.

1.1.2. Цель оценки

Цель оценки – определение справедливой стоимости объектов оценки на основании МСФО 13 для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Сангри».

1.1.3. Вид стоимости

В результате оценки была определена справедливая стоимость объектов на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – стандарт МСФО 13).

Согласно стандарту МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»,

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

1.1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием затратного подхода, стоимость железнодорожного тупика составляет без учета НДС

1 026 823,95 (Один миллион двадцать шесть тысяч восемьсот двадцать три рубля 95 копеек).

Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка составляет:

00,00 (Ноль рублей 00 копеек).

Доходный подход

Не применялся.

Сравнительный подход

Не применялся.

1.1.5. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Справедливая стоимость сооружения - железнодорожного тупика составляет без учета НДС 1 026 824,00 (Один миллион двадцать шесть тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 00 копеек).
Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка составляет: 00,00 (Ноль рублей 00 копеек).

1.1.6. Дата осмотра

Датой осмотра является 29.07.2016 г.

1.1.7. Дата оценки

Датой проведения оценки является 29.07.2016 г. Все расчеты выполнены на дату проведения оценки.

1.1.8. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 29 июля 2016 г.

1.2. Основание для проведения оценки

Оценка была проведена на основании договора об оценке № ОЦ1501-01 от 15.01.2015 г. и Задания на оценку №ОЦ1501-01/11 от 22 июля 2016 г.

1.3. Задание на оценку

Задание на оценку №ОЦ1501-01/11

г. Москва

22 июля 2016 г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «АПЕКС Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сангри»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений»

Основание: Договор об оценке имущества №ОЦ1501-01 от 15.01.2015 г.

Объект оценки	1. Железнодорожный тупик протяженностью 499 п.м., адрес объекта: Россия, Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение, восточнее д. Пеньково, кадастровый (или условный) номер: 69:31:00 00 12:0068:4-551:1/ж.д. 2. Право долгосрочной аренды на земельный участок из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения с кадастровым номером 69:31:0000012:68, площадью 3000 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение, восточнее д.Пеньково, на 399 км железнодорожной магистрали Санкт-Петербург-Москва.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	1. Право общей долевой собственности. 2. Право владения и пользования.
Ограничения (обременения) имущественных прав	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости объекта оценки при расчете стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сангри»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	29.07.2016 г.
Срок проведения оценки	Не позднее 29.07.2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Фактические характеристики объекта оценки соответствуют информации, содержащейся в предоставленных Заказчиком документах, и не требуют дополнительной проверки. При проведении оценки Исполнитель самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.
Стоимость работ	Стоимость услуг Оценщика по оценке каждого объекта составляет соответственно: 1. 8 000,00 руб. (Восемь тысяч рублей 00 копеек). 2. 4 000,00 руб. (Четыре тысячи рублей 00 копеек). НДС не облагается в связи с применением Оценщиком упрощенной системы налогообложения. Общая стоимость услуг составляет 12 000,00 руб. (Двенадцать тысяч рублей 00 копеек), НДС не облагается.
Порядок оплаты	Заказчик оплачивает услуги Исполнителя в течение 5 рабочих дней с момента передачи отчета об оценке.
Иное	Указание возможных границ интервала итоговой стоимости не требуется.

От имени Заказчика



Куликова Е.В.

От имени Исполнителя



Григорян Г.Р.

1.4. Заявление о соответствии

Подписавшие данный отчет (далее – Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал помощи в подготовке отчета.

1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
5. Составление отчета об оценке.

1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

1.6.1. Сведения о Заказчике

Табл. 1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АПЕКС Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сангри»
ОГРН	1117746713094
Место нахождения	Российская Федерация, 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский переулок, д. 3 Б, пом. III

Источник информации: данные Заказчика

1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Табл. 2. Сведения об Оценщиках

ФИО оценщика	Григорян Гарегин Рафаэлович	Бурдюгов Вячеслав Владимирович
Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования	023-975-281-68	114-165-942 37
Идентификационный номер налогоплательщика	504009619639	773700145593
Почтовый адрес	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3 Б	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3 Б
Контактные данные	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000507 от 31.07.2007 г.	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000564 от 07.08.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный университет по землеустройству, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 656739 выдан 20.12.2006 г.	Межотраслевой институт повышения квалификации кадров МГТУ им. Баумана, диплом ПП №491680 выдан 11.03.2005 г.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ООО «Группа Ренессанс Страхование», полис №001-PIL 302217/2016, от 27.06.2016 г., срок действия полиса: с 28.06.2016 г. по 27.06.2017 г. Страховая сумма 6 750 000,00 руб.	Страховщик – ООО «Группа Ренессанс Страхование», полис №001-PIL 302216/2016, от 27.06.2016 г., срок действия полиса: с 28.06.2016 г. по 27.06.2017 г. Страховая сумма 6 750 000,00 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 02.2007 г.	Стаж работы в оценочной деятельности с 03.2005 г.

Источник информации: данные Оценщиков

Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Копии документов о страховании гражданской ответственности, выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков и документы о членстве в профессиональных общественных организациях представлены в Приложении 1.

1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

Табл. 3. Сведения о юридическом лице

Наименование	Расшифровка
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН № 5147746403239 от 24.11.2014 г.
Место нахождения	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3 Б
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик – ООО «Группа Ренессанс Страхование», договор обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №001-PII293629/2016 от 05.04.2016 г., срок действия договора: с 15.04.2016 г. по 14.04.2017 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.

Источник: данные Оценщиков

Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.6.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

1.7. Допущения и ограничительные условия

Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки:

- Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая была предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее — Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее — Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая была получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная.
- Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на объекты оценки. Права на объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
- Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору.
- Исходные данные, которые использовались Оценщиком при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
- От Оценщика не потребуются появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Все заключения Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки базируются основании визуального осмотра и информации, предоставленной Заказчиком (копии всех документов представлены в Приложении к Отчету).
- В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой являются Оценщики:

- Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)".
- Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)".
- Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)".
- Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)".
- Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (РОО).
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

1.9. Обоснование использования вышеуказанных стандартов оценки

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) и Стандарты и правила оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (РОО) используются оценщиками в соответствии с требованиями ст. 15 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 16.07.1998 г. с изменениями и дополнениями на дату оценки.

Применение стандарта IFRS 13 обусловлено предполагаемым использованием результатов оценки.

2. Описание объектов оценки

2.1. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 11 ФСО №1 следует учитывать полноту и достоверность исходной информации.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

2.1.1. Анализ достаточности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации и документов:

- Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 69-АВ № 282446 от 16.06.2011 г.
- Копия Договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка №2 от 9 января 2013 г.
- Копия соглашения от 11 марта 2015 г. к Договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка №2 от 9 января 2013 г.
- Копия Акта приема-передачи к договору аренды находящейся в государственной собственности земельного участка от 9 января 2013 года №2.
- Копия Кадастрового паспорта земельного участка.

Копии хранятся в архиве Оценщика.

Анализ перечня проведенных документов показал, что для расчета справедливой стоимости оцениваемых объектов имеются все необходимые данные. Копии Свидетельств о государственной регистрации права, копии кадастровых паспортов и иные документы представлены в Приложении 2.

2.1.2. Анализ достоверности информации

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня на оценку, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение: в рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения:

Обзор региона и рынка

www.vcb.ru/ru/analytics/macro/

<http://realty.south.ru/>

Географические карты<http://maps.google.ru/><http://wikimapia.org/>*Используемые методики оценки и экономические показатели*<http://www.ocenchik.ru/docs/65.html><http://www.ocenchik.ru/docs/63.html><http://www.raexpert.ru/><http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=finr>*Информация, используемая в затратном подходе*

Сборник № 21 Укрупненных показателей восстановительной стоимости железнодорожного транспорта для переоценки основных фондов. Утвержден Министерством путей сообщения СССР по согласованию с Госстроем СССР 21 апреля 1970 года. Отдел II. ПУТЬ И ПУТЕВЫЕ УСТРОЙСТВА. Раздел 2. Верхнее строение пути широкой колеи.

Постановление Госстроя СССР «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно – монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» от 11 мая 1983 года № 94.

Письмо Государственного строительного комитета СССР от 06 сентября 1990 года № 14 – Д «Об индексах изменения стоимости строительно – монтажных работ и прочих затрат в строительстве».

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск № 86.

2.2. Описание оцениваемого имущества

2.2.1. Место нахождения объектов оценки

Экспертный осмотр Объектов и его близлежащих окрестностей произведен 29.07.2016 г. Оценщиком в присутствии представителя Заказчика. В процессе проведения осмотра были сопоставлены данные предоставленные для оценки с фактическим состоянием Объектов, проведено фотографирование Объектов оценки.

В ходе проведения осмотра установлено:

Объект оценки находится по адресу: Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение, восточнее д. Пеньково.

Район расположения оцениваемого Объектов – промышленная зона Пеньковского сельского поселения.

Оцениваемый железнодорожный путь необщего пользования примыкает на 399 км стрелочным переводом к железнодорожному пути железнодорожной магистрали Санкт-Петербург-Москва.

Рис. 1. Место нахождения Объектов оценки

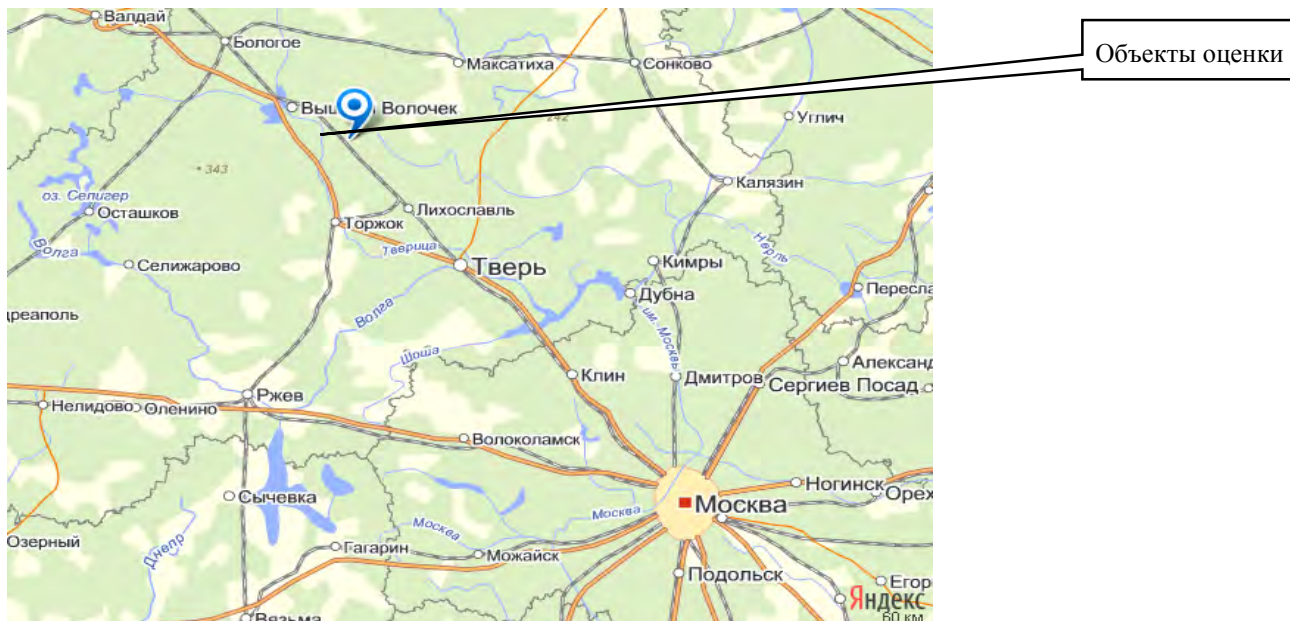
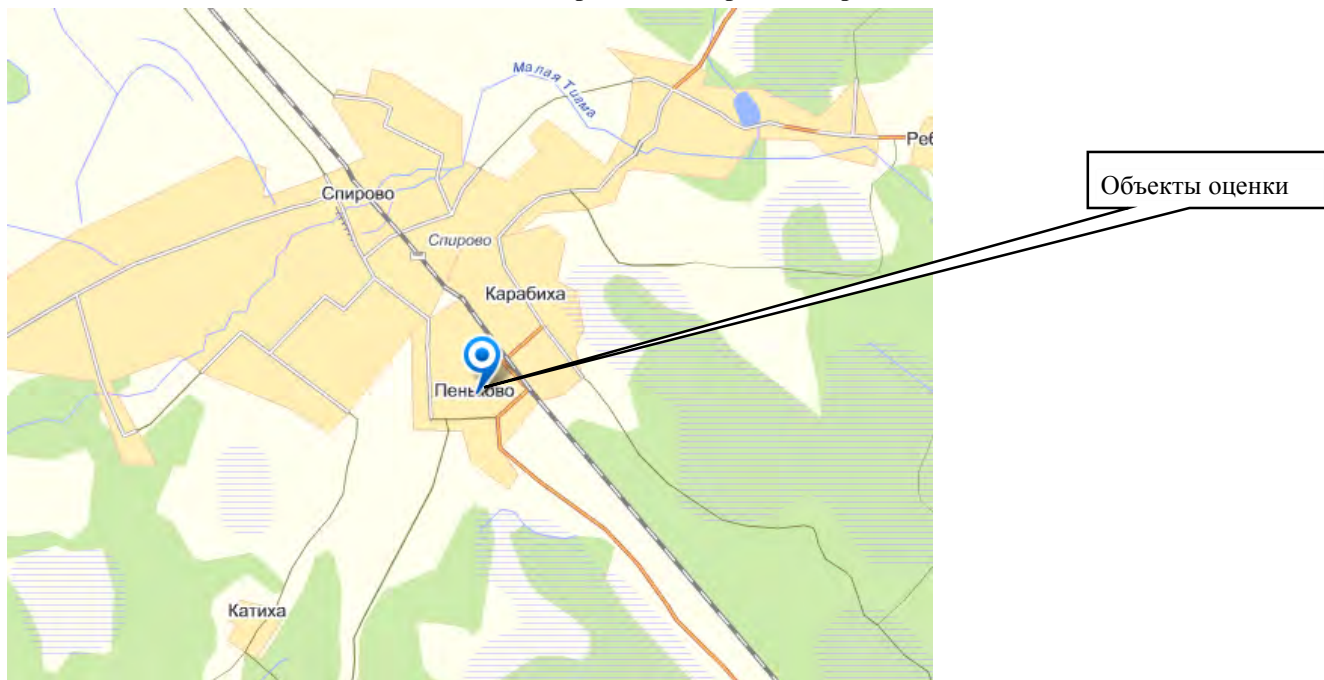


Рис. 2. Место нахождения Объектов оценки в пределах Спировского района



2.3. Описание основных характеристик железнодорожных путей

2.3.1. Нижнее строение пути

Железнодорожный путь состоит из нижнего и верхнего строений.

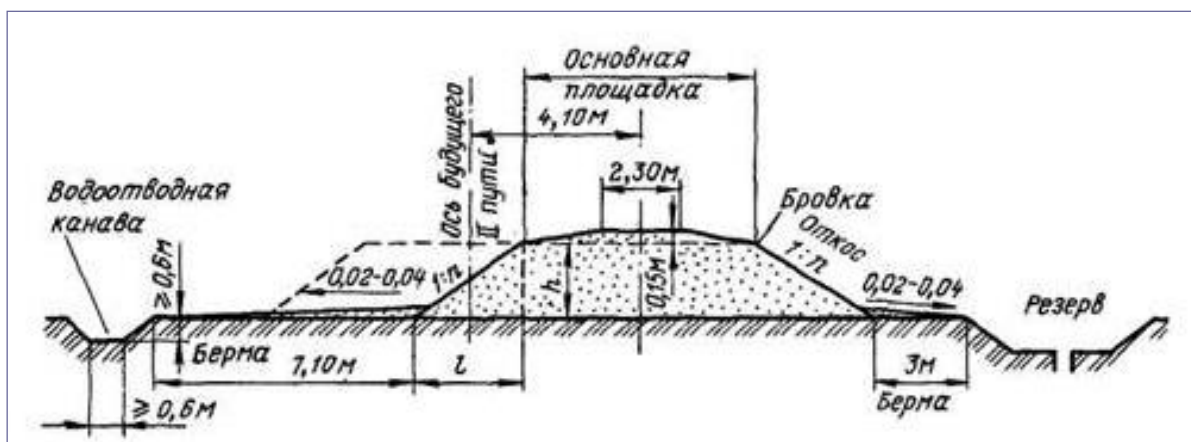
Нижнее строение пути включает земляное полотно (насыпи, выемки, полунасыпи, полунасыпи – полувыемки) и искусственные сооружения (моста, тоннели, трубы, подпорные стены и др.).

Земляное полотно представляет собой комплекс грунтовых сооружений, получаемых в результате обработки земной поверхности, предназначены для укладки верхнего строения пути, обеспечения устойчивости пути и защиты его от воздействия атмосферных и грунтовых вод.

Непосредственно на земную поверхность путь не укладывают вследствие ее неровностей.

Земляное полотно должно быть прочным, устойчивым и долговечным, требующим минимума расходов на его устройство, содержание и ремонт и обеспечивающим возможность широкой механизации работ.

Рис. 3. Поперечный профиль насыпи



Верхняя часть, на которую укладывается балласт, шпалы, рельсы, называется основной площадкой.

На однопутных путях основная площадка имеет форму трапеции шириной поверху 2,3 м и высотой 0,15 м, а на двухпутных – форму равнобедренного треугольника высотой 0,2 м. Такое очертание основной площадки способствует стоку воды, проникающей через балластный слой во время дождя и таяния снега.

Полоса земли, на которую опирается насыпь, называется ее основанием.

Линия пересечения основной площадки с откосом, называется бровкой земляного полотна, а откоса с основанием – подошвой откоса.

Отвод поверхностных вод от насыпей, сооруженных из привозного грунта, осуществляется продольными водоотводными канавами шириной по дну и глубиной не менее 0,6 м, которые при поперечном уклоне местности до 0,04 сооружаются с обеих сторон, а при большем уклоне – только с нагорной стороны.

При тщательном соблюдении правил сооружения и эксплуатации стабильность земляного полотна, как правило, обеспечивается. При несоблюдении же этих правил, а также нарушении устойчивости земной поверхности или стихийных явлениях происходят изменения формы, или так называемые деформации земляного полотна.

Различают деформации и повреждения основной площадки земляного полотна, повреждения откосов и разрушения тела и основания земляного полотна, в том числе при слабом основании или неблагоприятном воздействии природных факторов.

2.3.2. Верхнее строение пути

Верхнее строение пути служит для направления подвижного состава, восприятия силовых воздействий от его колес и передачи их на нижнее строение пути.

Верхнее строение пути представляет собой комплексную конструкцию, включающую балластный слой, шпалы, рельсы и рельсовые скрепления, противоугоны, стрелочные переводы, мостовые и переводные бруссы.

Рельсы, соединенные со шпалами, образуют рельсо – шпальную (путевую) решетку. При этом шпалы заглубляются в балластный слой, укладываемый на основную площадку земляного полотна.

Рис. 4. Верхнее строение пути



Толщина балластного слоя, а также расстояния между шпалами должны быть такими, чтобы давление на земляное полотно не превышало величины, обеспечивающей его упругую осадку, исчезающую после снятия нагрузки.

Основным назначением балластного слоя является восприятие давления от шпал и равномерное распределение его на основную площадку земляного полотна, обеспечение устойчивости шпал под воздействием вертикальных и горизонтальных сил, обеспечение упругости подрельсового основания и возможности выправки рельсо – шпальной решетки в плане и профиле, отвод от нее поверхностных вод.

Балластный слой не должен задерживать на своей поверхности воду, предохранять основную площадку от переувлажнения. Материал для балласта должен быть прочным, упругим, устойчивым под нагрузкой и атмосферными воздействиями, дешевым. Кроме того, он не должен дробиться при уплотнении, пылить при проходе поездов, раздуваться ветром, размываться дождями, прорастать травой.

В качестве балласта используют сыпучие, хорошо дренирующие упругие материалы: щебень, гравий, песок, отходы асбеста, ракушечник. Лучшим материалом для балласта является щебень из естественного камня, валунов и гальки.

Рис. 5. Поперечный профиль балластной призмы для главных путей двухпутной линии



Балластный слой укладывается в путь в виде призмы, которая имеет откосы крутизной, как правило, 1:1,5, и верхнюю часть, ширина которой устанавливается техническими условиями. Наименьшая толщина балластного слоя под шпалами на приемо – отправочных путях станций принята 30 см, а на прочих станционных путях – 25 см. Основные размеры балластного слоя в зависимости от типа верхнего строения пути приведены ниже в таблице.

Табл. 4. Размеры балластного слоя в зависимости от типа верхнего строения пути

Тип верхнего строения пути	Размер		
	а	в	с
Нормальный	25/30*	20	25
Тяжелый	30/35	20	35
Особо тяжелый	35/40	20	45

* – Числитель – для деревянных, знаменатель – для железобетонных шпал.

2.4. Основные технические и эксплуатационные характеристики железнодорожного тупика

Протяженность

Общая протяженность железнодорожного пути тупика равна 499 п.м.

Год ввода в эксплуатацию

Год ввода (приемки) в эксплуатацию оцениваемого пути тупика железнодорожной ветки – 1970 год. Железнодорожные пути необщего пользования ООО «Металлсервис» обслуживаются маневровым локомотивом серии ЧМЭЗ, принадлежащим ОАО «РЖД».

Подача и уборка вагонов к местам погрузки – выгрузки

Подача и уборка вагонов к местам погрузки – выгрузки производится маневровым порядком.

Порядок производства маневровой работы, постановки и уборки вагонов на подъездной путь осуществляется согласно «Инструкции по движению поездов и маневровой работе на железных дорогах Российской Федерации» и «Правил технической эксплуатации железных дорог Российской Федерации».

Балластный слой

Табл. 5. Род балластного слоя железобетонного пути тупика

№ пути	От пикета	До пикета	Род балласта
1	пк 109	пк 154	Песчано – гравийная смесь

Табл. 6. Толщина балластного слоя

№ пути	От пикета	До пикета	Толщина, см
1	пк 109	пк 154	20 – 25

В процессе эксплуатации балласт загрязняется, что ухудшает его дренирующие свойства. В связи с этим щебеночный балласт периодически очищают, а гравийный и песчаный заменяют и пополняют.

Табл. 7. Загрязнение балластного слоя

№ пути	От пикета	До пикета	Загрязнение, %
1	пк 109	пк 154	Более 20

Шпалы

Шпалы являются основным видом подрельсовых оснований и служат для восприятия давления от рельсов и передачи его на балластный слой. Кроме того, шпалы предназначены также для крепления к ним рельсов и обеспечения постоянства ширины колеи. Шпалы должны быть прочными, упругими, дешевыми и обладать достаточным сопротивлением электрическому току. Материалом для шпал служит дерево, железобетон, металл.

Около 90% всех шпал на железных дорогах составляют деревянные, пропитанные масляными антисептиками. Достоинством этих шпал является легкость, упругость, простота изготовления, удобство крепления рельсов, высокое сопротивление токам рельсовых цепей. Недостатком деревянных шпал является сравнительно небольшой срок службы (15 – 18 лет) и значительный расход деловой древесины. Для изготовления деревянных шпал обычно используются сосна, ель, пихта, лиственница, реже кедр, бук, береза.

Деревянные шпалы могут быть трех типов. Тип I предназначен для главных путей магистральных железных дорог, тип II – для стационарных и подъездных путей и тип III – для путей промышленных

предприятий. Стандартная длина деревянных шпал 2750 мм, а для особо грузонапряженных участков по заказу Министерства путей сообщения изготавливают шпалы длиной 2800 мм.

Начиная с 1957 года, на железных дорогах СССР получили широкое применение железобетонные шпалы с предварительно напряженной арматурой.

Достоинством их является долговечность (40 – 50 лет), обеспечение высокой устойчивости пути, плавность движения поездов, что объясняется одинаковыми размерами и равной упругостью шпал. Кроме того, применение железобетонных шпал позволяет сберечь древесину для других нужд хозяйства. Благодаря указанным качествам они уложены уже на главных путях всех основных направлений сети, в том числе на участках скоростного движения поездов.

К недостаткам железобетонных шпал относятся большая масса, токопроводимость, высокая жесткость, сложность крепления рельсов к шпале. Для повышения упругости пути на железобетонных шпалах под рельсы укладывают амортизирующие прокладки. Во избежание утечки электрического тока рельсовые скрепления имеют специальную конструкцию с электроизоляционными деталями.

Порядок расположения шпал по длине рельсового звена называют эпюрой шпал. На железных дорогах СССР применяют четыре эпюры, соответствующие укладке 1440, 1600, 1840 и 2000 шпал на 1 км пути.

Табл. 8. Эпюра шпал, количество шпал пути, материал шпал

№ пути	От пикета	До пикета	Эпюра / Количество / Материал
1а	пк 109	пк 154	918 железобетон

Средний срок службы железобетонных шпал, в зависимости от нагрузки может колебаться в диапазоне от 30 до 60 лет.

Рельсы

Рельсы предназначены для направления движения колес подвижного состава, восприятия нагрузки от него и передачи ее на шпалы. Кроме того, рельсы используются на участках мс автоблокировкой как проводники сигнального тока, а при электротяге – обратного тягового тока.

Для надежной работы рельсы должны быть достаточно прочными, долговечными, износоустойчивыми, твердыми и в тоже время нехрупкими, так как они воспринимают ударно – динамическую нагрузку. Материалом для рельсов служит высокопрочная углеродистая сталь. В зависимости от массы поперечно профиля рельсы подразделяются на типы Р50, Р65 и Р75. Буква Р означает «рельс», а цифра – округленную массу 1 м в килограммах. До 1963 года в путь укладывали также рельсы типа Р43.

Выбор того или иного типа рельсов зависит от грузонапряженности линии, нагрузок и скоростей движения поездов. На линиях скоростного движения пассажирских поездов укладывают рельсы Р65. Рельсы выпускают стандартной длины 25 м.

Кроме того, для укладки в кривых изготавливают укороченные рельсы длиной 24,92 и 27,84 м. В качестве уравнильных рельсов при бес стыковом пути, а также при укладке стрелочных переводов используют рельсы прежней стандартной длины (12,5 м) и укороченные (12,46% 12,42 и 12,38 м).

Сроки службы рельсов измеряются количеством проследовавшего по ним тоннажа и в среднем до их перекладки составляют для термически упроченных рельсов Р65 500 млн. тонн брутто, а для Р50 – 350 млн. тонн. Срок службы Р75 примерно на 30% выше, чем Р65

Табл. 9. Тип рельсов

№ пути	От пикета	До пикета	Тип рельсов
1а	пк 109	пк 154	Р – 65

Рельсовые скрепление

Рельсовые скрепления подразделяются на стыковые и промежуточные. Стыковые скрепления служат для соединения рельсов между собой. К ним относятся накладки, стыковые болты и пружинные шайбы, подкладываемые под гайки болтов.

Промежуточные скрепления служат для прикрепления рельсов к опорам и имеют различное конструктивное оформление в зависимости от материала шпал.

При деревянных шпалах к ним относятся рельсовые подкладки, костыли или шурупы, прикрепляющие рельс к шпале, а также противоугоны, предназначенные для закрепления рельсов против сдвига вдоль пути.

При железобетонных шпалах промежуточное скрепление представлено в последние годы в большинстве своем бес подкладочным клеммным.

Промежуточные скрепления бывают трех основных видов: нераздельные, смешанные и раздельные.

При нераздельном скреплении рельс и подкладки, на которые он опирается, крепятся к шпалам одними и теми же костылями или шурупами, а при смешанном скреплении подкладки, кроме того, крепятся к шпалам дополнительными костылями.

Его преимуществом является простота конструкции, небольшая масса, сравнительная легкость зашивки, перешивки и разборка пути. Однако такое скрепление не гарантирует постоянства ширины колеи и способствует механическому износу шпал.

При раздельном скреплении рельс крепится к подкладкам жесткими или упругими клеммами и клеммными болтами, а подкладки к шпалам – болтами или шурупами.

Достоинством раздельных скреплений является возможность смены рельсов без снятия подкладок, большое сопротивление продольным усилиям, обеспечение постоянства ширины колеи. Поэтому постепенно переходят к нему, хотя оно несколько дороже и сложнее по конструкции.

Кроме того, раздельное скрепление не требует дополнительно закрепления пути от угона и дает снижение эксплуатационных расходов по сравнению с другими видами скреплений.

Соединение рельсовых звеньев между собой осуществляется с помощью стыковых скреплений, основными элементами которых являются накладки, болты с гайками и пружинные шайбы.

Стыковые скрепления

Стыковые скрепления предназначены для соединения рельсов и восприятия в стыке изгибающих и поперечных сил.

Двухголовые накладки изготавливают из высокопрочной стали и подвергают закалке. Болты, как и накладки, должны обладать высокой прочностью. Под их гайки для обеспечения постоянного натяжения подкладывают пружинные шайбы. В последнее время переходят на применение шести дырных накладок.

В рельсовом стыке нарушается однородность пути, в результате чего при прохождении поездов возникают дополнительные динамические воздействия на путь. Путь в стыках расстраивается и изнашивается быстрее, чем в середине звена. Около 40% расходов на текущее содержание пути составляют затраты на ремонт и содержание стыков.

Табл. 10. Стыковые скрепления

Путь или стрелочный перевод	Накладки		Количество стыковых болтов
	Тип накладок	Количество	
Путь № 1	Двухголовые	316	632

При нераздельном и смешанном скреплениях для предотвращения угона пути применяют противоугоны. Стандартные противоугоны – это пружинные, представляющие собой пружинную скобу, защемляемую на подошве рельса и упирающуюся в шпалу.

Самозаклинивающийся противоугол состоит из скобы и клина с упором, который прижимается к шпале и при перемещении рельса заклинивает все остальные. Пружинные противоугоны легче клиновых, состоят из одной детали, хорошо работают как на однопутных, так и на двухпутных линиях, уход за ними требует меньших затрат рабочей силы. Противоугоны устанавливают от 18 до 44 пар на 25 – метровом звене.

Для безопасного движения транспорта предусматриваются специальные пересечения автомобильных и железных дорог в одном и разных уровнях. В первом случае устраивают переезды, а во втором – путепроводы. Переезды располагают, как правило, на прямых участках пути и под прямым углом для обеспечения лучшей видимости.

На переездах укладывают настил, подъезды к ним ограждают столбиками или перилами, а при интенсивном пешеходном движении устраивают и пешеходные дорожки.

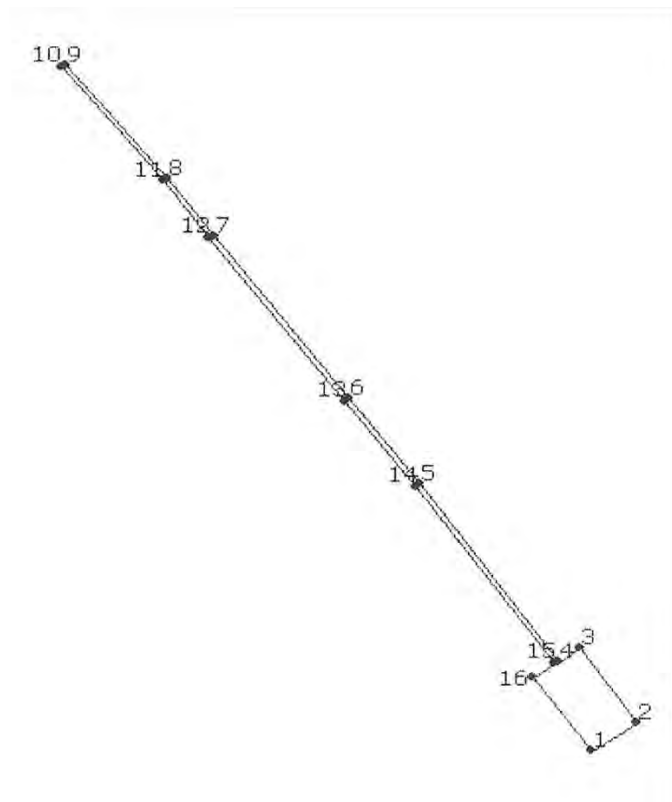
В зависимости от интенсивности движения автомобилей и числа пересекаемых железнодорожных путей переезды делятся на четыре категории и могут быть регулируемые и нерегулируемые. К регулируемым относятся переезды, на которых движение автотранспорта регулируется устройствами переездной сигнализации или дежурным работником. Регулируемые переезды подразделяются на охраняемые и неохранные, а охраняемые, в свою очередь, могут быть с шлагбаумами и без шлагбаумов.

2.5. Описание земельного участка

Земельный участок площадью 3000 кв. м., кадастровый номер 69:31:0000012:68., адрес объектов :Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение. На земельном участке находится железнодорожный тупик, который примыкает к цеху выработки завода по производству эксклюзивной стеклотары.

План земельного участка представлен ниже на рисунке.

Рис. 6. План железнодорожного тупика



2.6. Сведения об износе и устареваниях Объектов

Железнодорожный тупик находится в неудовлетворительном техническом состоянии и требует капитального ремонта (для поверхностей доступных визуальному восприятию).

2.7. Правовой статус железнодорожного тупика

Правовой статус железнодорожного тупика представлен ниже в таблице.

Табл. 11. Имущественные права на железнодорожный тупик

Параметр	Описание
Кадастровый (или условный номер)	69:31:00 00 12:0068:4-551:1/ж.д.
Субъект права	Владельцы инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сангри"
Вид права	Общая долевая собственность
Обременения	Доверительное управление

Источник информации: копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 69-АВ № 282446 от 16.06.2011 г.

2.8. Правовой статус земельного участка

Правовой статус земельного участка представлен ниже в таблице.

Табл. 12. Имущественные права и характеристика земельного участка

Параметр	Описание
Площадь	3000 кв.м
Кадастровый номер	69:31:0000012:68
Целевое назначение	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.
Адрес	Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение
Разрешенное использование земельного участка	Для эксплуатации пути тупика железнодорожной ветки
Вид права	Право аренды
Арендодатель	Администрация Спировского района Тверской области
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «АПЕКС Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сангри»

Источник информации: копия Кадастрового паспорта земельного участка. Копия Договора №2 аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 9 января 2013 г., копия соглашения от 11 марта 2015 г. к Договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка. № 2 от 9 января 2013 г.

2.9. Фотографии объектов оценки

Фотографии объектов оценки представлены в Приложении 3.

2.10. Информация о текущем использовании объектов оценки

Объект оценки используется в качестве вложения денежных средств.

3. Анализ рынка объекта оценки

3.1. Анализ макроэкономического развития России

Анализ макроэкономического развития России служит основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка недвижимости.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в мае 2016 г.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный показатель ВВП в мае понизился на 0,1 %, м/м. Сокращение обусловлено негативной динамикой добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, строительства, розничной торговли. Позитивными стали итоги месяца для производства и распределения электроэнергии, газа и воды и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в мае по сравнению с маем 2015 г. составило 0,8 %, за январь-май ВВП сократился на 1,0 % к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показывает, что динамика промышленного производства на протяжении пяти месяцев остается близкой к стагнации. Наблюдаемые в последнее время небольшие положительные темпы прироста в мае сменились на отрицательные (- 0,2 %, м/м). С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,5 %, м/м), обрабатывающие производства также вернулись в

область отрицательных значений (-0,4 %, м/м), производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 2,0 %, м/м.

Как и прежде положительную динамику показывает сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции в мае остался на уровне апреля и составил с исключением сезонности 0,2 процента.

В мае безработица (с исключением сезонного фактора) сохранилась на уровне апреля – 5,7 % экономически активного населения.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в мае, по предварительным данным, сохранилась на уровне апреля (по уточненным данным в апреле сезонно очищенное снижение составило 1,0 %).

Сокращение реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора несколько замедлилось: с -1,5 % в апреле текущего года до -0,4 % в мае.

Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. С исключением сезонного фактора оборот розничной торговли в мае 2016 г. снизился на 0,6 %, платные услуги населению остались на уровне апреля текущего года.

Экспорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 106,1 млрд. долл. США (снижение на 30,0 % к январю-маю 2015 г.).

Импорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 67,5 млрд. долл. США (снижение на 11,3 % к январю-маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-мае 2016 г., по оценке, составило 38,5 млрд. долл. США, относительно января-мая 2015 г. снизилось на 48,9 процента.

В мае, по данным Росстата, инфляции составила, как и в апреле, 0,4 %, с начала года – 2,9 %, за годовой период – 7,3 процента.

Табл. 13. Основные показатели развития экономики, %

	2015 год		2016 год			
	май	янв.-май	апр.	май	май (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п- ду) ¹⁾	янв.- май
ВВП ¹⁾	95,3	96,4	99,3	99,2	-0,1	99
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,4	108,3	100,4	100,4		102,9
Индекс промышленного производства ³⁾	94,5	97,7	100,5	100,7	-0,2	100,1
Обрабатывающие производства	91,7	95,9	100,6	100,3	-0,4	98,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	103,3	102,7	102,6	0,2	102,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	90,6	93,4	94,1	91	-1,9	95,4
Ввод в действие жилых домов	101,1	123,7	93,3	94,6		87,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	92,3 ⁵⁾	96,5 ⁵⁾	93	94,3	-0,4	95,1
Реальная заработная плата работников организаций	92,6 ⁵⁾	91,2 ⁵⁾	98,9	99,0 ⁶⁾	0	99,2 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34380	32678	36497	36570 ⁶⁾		35017 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,6	5,7	5,9	5,6	5,7	5,8
Оборот розничной торговли	90,6	91,9	95,1	93,9	-0,6	94,3
Объем платных услуг населению	97,0 ⁵⁾	98,7 ⁵⁾	99,7	100,2	0	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,6	151,5	21,9	24		106,1
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,3	76,1	15,1	14,6		67,5
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	63,7	56,05	39,3	44,6		35,8

*Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁶⁾ Оценка.

Росстат произвел оценку ВВП по счету производства за I квартал текущего года. Объем ВВП России за I квартал 2016 г. составил в текущих ценах 18561,3 млрд. рублей. Физический объем относительно I квартала 2015 г. снизился на 1,2 % против снижения на 2,8 % в I квартале 2015 года.

Снижение физического объема производства ВВП в I квартале 2016 г. по сравнению с I кварталом 2015 г. в основном определялось:

- снижением производства валовой добавленной стоимости в рыболовстве, рыбоводстве (на 6,3 % против 1,4 %), обрабатывающих производствах (на 4,0 % против 3,4 %);
- ускорением снижения в государственном управлении и обеспечении военной безопасности (на 1,8 % против 0,3 %);
- замедлением снижения производства валовой добавленной стоимости в строительстве (на 1,6 % против 5,4 %), торговле (на 2,5 % против 6,7 %), транспорте и связи (на 0,5 % против 3,1 %), предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (на 1,5 % против 1,9 %);
- замедлением роста валовой добавленной стоимости в добыче полезных ископаемых (2,1 % против 3,7 %), сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (0,7 % против 2,4 %);
- стабилизацией в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,0% против снижения на 0,3 %);
- ростом в финансовой деятельности (на 1,5 % против снижения на 2,0 %), операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг (на 0,7 % против снижения на 1,9 %).

Строительство

В мае зафиксировано максимальное в текущем году падение по виду деятельности «Строительство» - показатель снизился на 9,0 % к соответствующему периоду прошлого года. Сезонно сглаженный индекс также свидетельствует о тенденции спада, причем «глубина» падения превзошла уровень кризисных 2009-2010 годов. Ввод в действие жилых домов по итогам мая составил 4,4 млн. кв. м общей площади (на 5,4 % меньше, чем в соответствующем периоде 2015 года).

Производство стройматериалов, отражая сложную ситуацию в строительном комплексе, по большинству позиций также ускорило снижение в мае. Спад выпуска цемента (-9,9 %, г/г), кирпича (-18,2 %, г/г) и блоков (-19,6 %, г/г) обусловлен сокращением внутреннего потребления и снижением экспортных поставок. Индекс производства прочих неметаллических минеральных продуктов, к которому относится производство стройматериалов, в мае снизился на 6,8 %, г/г, а за январь-май на 12,0 процента.

Оборот розничной торговли

За счет уточнения хозяйствующими субъектами ранее представленных оперативных данных Росстатом были скорректированы в сторону понижения объемы оборота розничной торговли за январь-апрель текущего года. С учетом сокращения оборота розничной торговли в мае на 6,1%, г/г снижение за январь-май составило 5,7 процента.

На ускорение темпов падения в мае повлияло снижение оборота как продовольственных, так и непродовольственных товаров. Оборот пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в мае 2016 г. уменьшился на 6,0 % (в апреле 2016 г. - -4,4%), по непродовольственным товарам – на 6,2% (-5,3 %).

Реальная заработная плата

Годовые темпы сокращения реальной заработной платы работников организаций в мае текущего года составили 1 процент. При этом в целом за январь-апрель за счет положительных темпов роста в феврале-мае реальная заработная плата снизилась всего на 0,8 процента.

Реальные располагаемые доходы населения

Сохраняется волатильность динамики реальных располагаемых доходов. По предварительным данным Росстата, в мае текущего года реальные располагаемые доходы сократились на 5,7 % в годовом выражении, в целом за январь-май снижение составило 4,9 процента.

Табл. 14 Реальные располагаемые доходы населения

% г/г	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	2015 г.	январь	февраль	март	I кв.	апрель	май
Реальная заработная плата	-9,0	-8,5	-9,5	-9,8	-9,0	-3,6	0,6	1,5	-0,6	-1,1	-1,0

% г/г	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	2015 г.	январь	февраль	март	I кв.	апрель	май
Реальные располагаемые доходы населения	-2,3	-4,8	-5,2	-4,4	-4,3	-5,7	-4,3	-1,3	-3,7	-7,0	-5,7

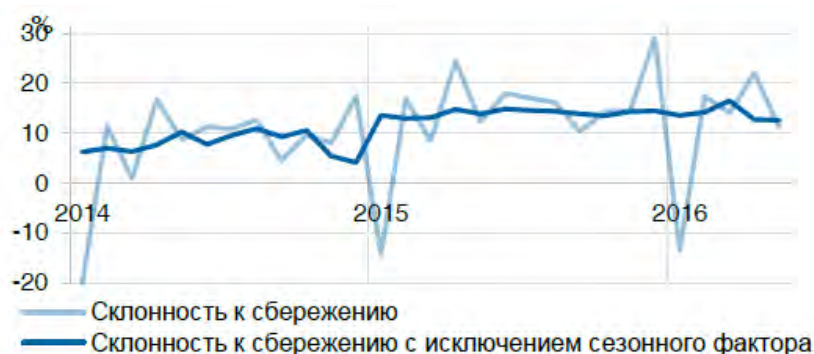
Источник: Росстат

Задолженность по заработной плате снизилась на 1,2 % и составила на 1 июня 2016 г. 4004 млн. рублей. Несмотря на небольшую корректировку общего объема задолженности, существенно изменилась структура по видам экономической деятельности: доля транспорта снизилась на 10,3 п. пункта (до 9,6 % от общего объема), доля строительства выросла на 4,2 п. пункта (26,2 %), доля обрабатывающих производств выросла на 5,8 п. пункта (44,1 %).

Норма сбережений

Норма сбережений с исключением сезонного фактора в мае текущего года продолжила движение вниз, снизившись до 12,6 % от располагаемых доходов.

Рис. 7 Склонность к сбережению



Источник информации: расчеты Минэкономразвития

Инфляция

В мае снижение инфляции приостановилось – прирост потребительских цен, как и в апреле составил 0,4 процента.

За годовой период инфляция третий месяц подряд сохраняется на уровне 7,3 процента. С начала года по май прирост потребительских цен составил 2,9 %, что в 2,9 раза ниже прошлогодних значений (8,3 %).

В июне еженедельный рост цен несколько замедлился вследствие сезонного замедления роста цен на непродовольственные товары и продовольственные товары без плодоовощной продукции. За период с начала июня по 20 июня прирост цен составил 0,2 %, как и годом ранее за аналогичный период.

В отдельных секторах потребительского рынка основные тенденции, наметившиеся в апреле, в мае сохранились.

На продовольственные товары третий месяц подряд наблюдается умеренный рост цен – по 0,4 % в месяц. За годовой период рост цен набирает темп за счет низкой базы прошлого года. В мае продовольственная инфляция ускорилась до 5,6 % г/г против 5,3 % в апреле.

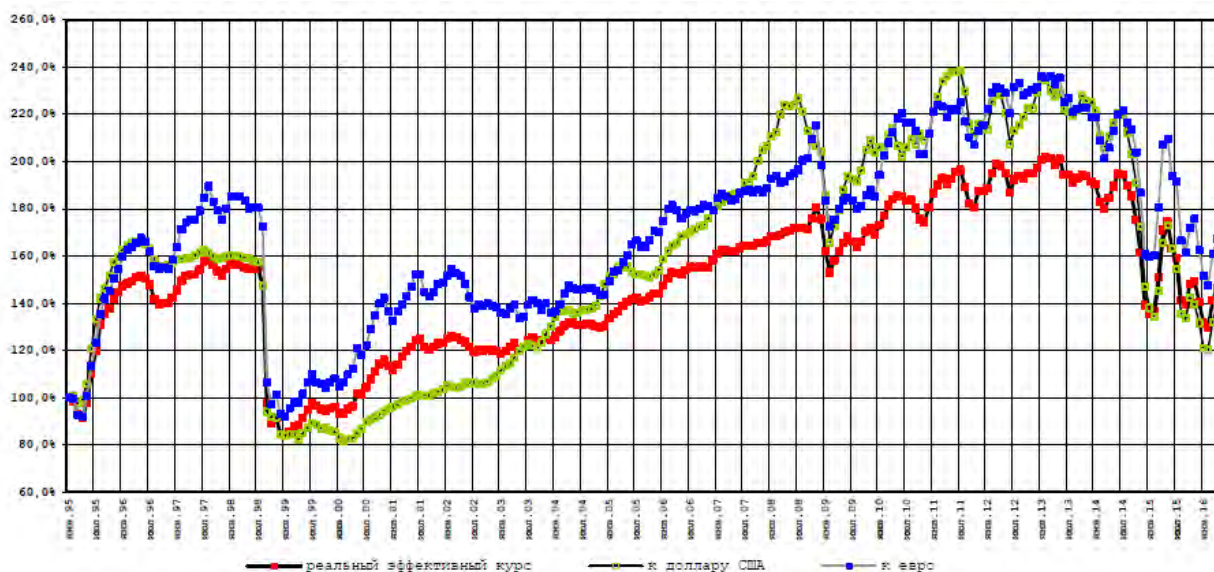
Курс рубля

В мае укрепление номинального эффективного курса рубля составило 1,8 %, а в целом за январь-май 2016 года (из расчета май 2016 г. к декабрю 2015 г.) – 4,5 процента. Реальный эффективный курс за май укрепился на 2 %, в целом за первые пять месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 6,2 процента.

При этом, по расчетам Минэкономразвития России, за май текущего года укрепление рубля в реальном выражении к доллару составило 1,6 %, к евро – 1,8 %, к фунту стерлингов – 0,05 %, к швейцарскому франку – 3,25 %, к японской иене – 1 %, к канадскому доллару – 1,9 %, к австралийскому доллару – 6,5 %.

В целом за январь-май (из расчета май 2016 года к декабрю 2015 года) реальное укрепление рубля к доллару США составило 7,5 %, к евро – 4,7 %, к фунту стерлингов – 12,65 %, к швейцарскому франку – 7 %, к канадскому доллару – 1,3 %, к австралийскому доллару – 7,8 %, ослабление к японской иене - 2,5 процента.

Рис. 8. Динамика среднемесячных реальных курсов рубля (январь 1995 г. = 100%)



Источник информации: расчеты Минэкономразвития России

Источник обзора: Официальный сайт Минэкономразвития России - <http://economy.gov.ru>.

3.2. Экономико-географическое положение Тверской области

Бассейн реки Волги, водораздел Балтийского и Каспийского морей. Здесь, в самом сердце русской равнины, раскинулась Тверская область - край густых, задумчивых лесов, плавных рек, тихих озёр с манящим сапфиром Селигера. И, конечно, нельзя не упомянуть, что именно здесь, в Осташковском районе, находится исток великой русской реки Волги. В Тверской области множество старинных сёл и усадеб, культурных и исторических памятников, древних и новых городов, названия которых то и дело встречаются в письмах и произведениях русских писателей и художников, в истории России.

Тверская область с населением 1млн. 620 тысяч человек и площадью свыше 84 тысяч квадратных километров - крупнейшая в Центральной России. Она соединяет два наиболее развитых экономических района - Центральный и Северо-Западный - и расположена между Москвой и Санкт-Петербургом. Такое уникальное географическое положение области во многом определяет особенности её экономики. Широко развита транспортная сеть. Через территорию области проходят железнодорожный и автомобильный пути, связывающие Москву с Санкт-Петербургом, автомагистраль Москва-Рига. Тверской порт с грузовым причалом позволяет обслуживать суда типа "река море". Есть в Твери и международный аэропорт. Волнующая атмосфера живой истории тепло окружает каждого тверитянина и всех, кто хоть раз посетил Верхневолжье, будь то любознательный турист, занятой предприниматель или зарубежный гость. Сегодня историю родной земли продолжают тверитяне, вошедшие в XXI век со своими мечтами, заботами, добрыми делами, - и ещё краше становится древнее и вечно молодое Верхневолжье.

Тверская область расположена в северо-западном регионе России, ее территория составляет 84,1 тыс. кв. км, на которой проживает 1,6 млн человек. Область занимает выгодное географическое положение на пересечении международных и внутренних транспортных путей (железнодорожных, автомобильных, водных). Значительная часть автомобильных и железнодорожных дорог, соединяющих Москву и Санкт-Петербург, проходит через Тверскую область, что позволяет оценивать ее как прекрасное место "отдыха выходного дня" для этих городов.

3.3. Рынок услуг железнодорожного транспорта в России

Железнодорожный комплекс исторически имеет особое стратегическое значение для России. Он является связующим звеном единой экономической системы и самым доступным транспортом для миллионов граждан. Без четкой работы железнодорожного транспорта невозможна стабильная деятельность промышленных предприятий, своевременный подвоз жизненно важных грузов в самые отдаленные уголки страны.

В сфере транспорта в РФ в последние годы проводилась модернизация инфраструктуры, что позволило удовлетворить имевшийся спрос на пассажирские и грузовые перевозки и создать определенный задел для дальнейшего развития. Кассовое исполнение бюджетного финансирования в сфере транспорта за первое полугодие 2013 года составило 205,1 млрд руб., т. е. 25,9% от финансирования в целом за 2013 год. На реализацию комплексной программы обеспечения безопасности населения на транспорте в январе-июне 2013 года было потрачено 289,8 млн руб. (4,9% от общего финансирования на 2013 год).



По данным Минтранс РФ протяженность путей сообщения транспортной системы по состоянию на начало 2012 года составляла 86 тыс. км железных дорог общего пользования, 38 тыс. км путей промышленного железнодорожного транспорта, 903 тыс. км автомобильных дорог общего пользования (в том числе 711 тыс. км дорог с твердым покрытием), 101 тыс. км внутренних водных путей, 2,5 тыс. км трамвайных путей, 485 км путей метрополитена, 4,8 тыс. км троллейбусных линий, 639 тыс. км воздушных трасс, из которых более 468 тыс. км являются международными. Ежедневно по этим транспортным коммуникациям всеми видами транспорта в 2012 году перевозилось 58,6 млн пассажиров и 29,3 млн тонн грузов.

По данным ФСГС по итогам 2012 года грузооборот железнодорожного транспорта в РФ составил 2 222 млрд т-км, что на 94 млрд т-км больше, чем в 2011 году. В целом с 2009 года данный показатель увеличился на 19,14%. По прогнозам в течение 2013—2018 годов грузооборот железнодорожного транспорта будет увеличиваться и к 2018 году составит 2 276 млрд т-км.

Железнодорожный транспорт является составной частью единой транспортной системы России. Железнодорожный транспорт во взаимодействии с организациями других видов транспорта призван своевременно и качественно обеспечивать потребности физических лиц, юридических лиц и государства в перевозках железнодорожным транспортом, способствовать созданию условий для развития экономики и обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации.

Железнодорожный транспорт состоит из железнодорожного транспорта общего пользования, железнодорожного транспорта необщего пользования, а также технологического железнодорожного транспорта организаций, предназначенного для перемещения товаров на территориях организаций и выполнения начально – конечных операций с железнодорожным подвижным составом для собственных нужд.

Под железнодорожным транспортом общего пользования понимается производственно – технологический комплекс, включающий в себя инфраструктуру железнодорожного транспорта, железнодорожный подвижной состав, другое имущество и предназначенный для обеспечения потребностей физических лиц, юридических лиц и государства в перевозках железнодорожным транспортом на условиях публичного договора, а также в выполнении иных работ (услуг), связанных с такими перевозками;

Железнодорожные пути необщего пользования – железнодорожные подъездные пути, примыкающие непосредственно или через другие железнодорожные подъездные пути к железнодорожным путям общего пользования и предназначенные для обслуживания определенных пользователей услугами железнодорожного транспорта на условиях договоров или выполнения работ для собственных нужд

Функционирование железнодорожного транспорта осуществляется исходя из следующих принципов:

- устойчивость работы железнодорожного транспорта;
- доступность, безопасность и качество оказываемых услуг;
- развитие конкуренции и становление развитого рынка услуг железнодорожного транспорта;
- согласованность функционирования.

С 2001 года в России проводится реформа железнодорожного транспорта, задачи которой:

- создание эффективного механизма государственного регулирования, стимулирующего развитие конкуренции в области грузовых и пассажирских перевозок и в неосновных видах деятельности;
- разделение функций государственного регулирования и управления хозяйственной деятельностью на федеральном железнодорожном транспорте;
- подготовка к формированию на базе отдельных видов хозяйственной деятельности самостоятельных структурных образований;

В 2003 году для управления железнодорожным транспортом общего пользования было создано Открытое акционерное общество «Российские железные дороги» (ОАО «РЖД»), которое было учреждено постановлением Правительства Российской Федерации. В результате чего функции хозяйственного управления на железнодорожном транспорте полностью перешли к единому хозяйствующему субъекту.

Функции же государственного регулирования железнодорожного транспорта сегодня осуществляет Министерство транспорта Российской Федерации и подведомственные ему Федеральная служба по надзору в сфере транспорта и Федеральное агентство железнодорожного транспорта.



Открытое акционерное общество «Российские железные дороги» является одной из самых крупных в мире (входит в тройку лидеров) железнодорожных компаний с огромными объемами грузовых и пассажирских перевозок, обладающей высокими финансовыми рейтингами, квалифицированными специалистами во всех областях железнодорожного транспорта, большой научно – технической базой, проектными и строительными мощностями, значительным опытом международного сотрудничества.

Миссия компании состоит в удовлетворении рыночного спроса на перевозки, повышение эффективности деятельности, качества услуг и глубокой интеграции в Евроазиатскую транспортную систему.

Единственным акционером ОАО «РЖД» является Российская Федерация. От имени Российской Федерации полномочия акционера осуществляет Правительство Российской Федерации.

ОАО «РЖД» перевозит свыше 1,3 млрд. пассажиров и 1,3 млрд. тонн грузов в год. Численность сотрудников здесь достигает порядка 1 300 000 человек. Компания занимает первое место в мире по протяженности электрифицированных линий – 42,9 тыс. км и обеспечивает 43% совокупного грузооборота (с учетом трубопроводного транспорта) и свыше 41% пассажирооборота в России.

На сегодня вся железнодорожная система Российской Федерации развивается в соответствии со «Стратегией развития железнодорожного транспорта в Российской Федерации до 2030 года». Российские железные дороги не всегда оказываются способны адекватно и гибко реагировать на внешние вызовы, в результате чего потенциальные возможности для получения экономической выгоды могут обращаться в источник проблем. Анализ проблем, возникших в сфере железнодорожного транспорта, позволил выявить следующие ключевые моменты, являющиеся критическими для дальнейшего социально – экономического роста страны:

- необходимость ускоренного обновления основных фондов железнодорожного транспорта (износ основных производственных фондов крупных и средних коммерческих организаций составляет сегодня на железнодорожном транспорте порядка 60 процентов);
- преодоление технического и технологического отставания России от передовых стран мира по уровню железнодорожной техники;

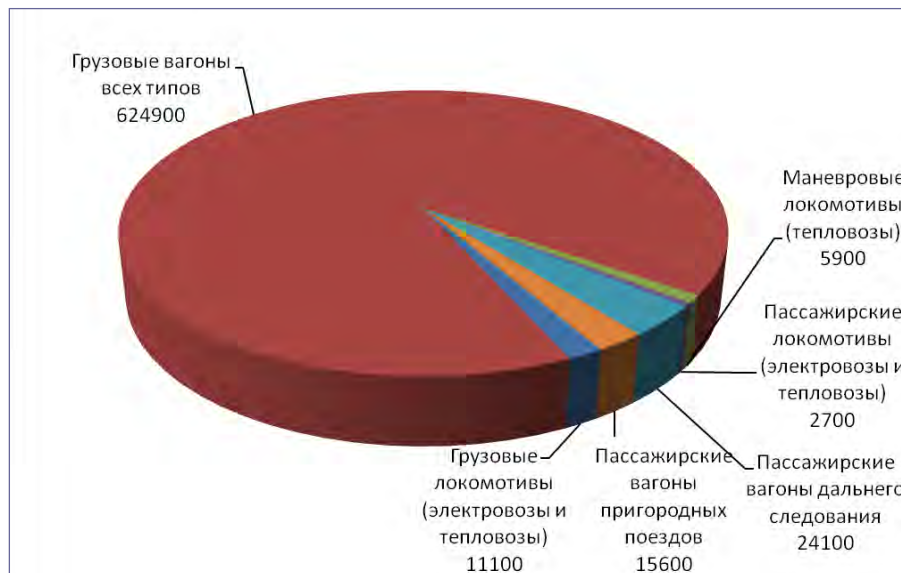
- необходимость снижения территориальных диспропорций в развитии инфраструктуры железнодорожного транспорта, улучшения транспортной обеспеченности регионов и развития пропускных способностей железнодорожных линий;
- необходимость снятия ограничений для роста объемов транзитных грузовых перевозок;
- необходимость повышения безопасности функционирования железнодорожного транспорта;
- недостаточность инвестиционных ресурсов.

Целью Стратегии является формирование условий для устойчивого социально – экономического развития России, возрастания мобильности населения и оптимизации товародвижения, укрепления экономического суверенитета, национальной безопасности и обороноспособности страны, снижения совокупных транспортных издержек экономики, повышения конкурентоспособности национальной экономики и обеспечения лидирующих позиций России на основе опережающего и инновационного развития железнодорожного транспорта, гармонично увязанного с развитием других отраслей экономики, видов транспорта и регионов страны.

Стратегия направлена на решение следующих задач:

- формирование доступной и устойчивой транспортной системы как инфраструктурного базиса для обеспечения транспортной целостности, независимости, безопасности и обороноспособности страны, социально – экономического роста и обеспечения условий для реализации потребностей граждан в перевозках;
- реализация транзитного потенциала России на базе интеграции железнодорожного транспорта в международные транспортные системы;
- создание условий для углубления экономической интеграции и повышения мобильности трудовых ресурсов;
- снижение совокупных транспортных издержек, в том числе за счет повышения эффективности функционирования железнодорожного транспорта;
- приведение уровня качества и безопасности перевозок в соответствие с требованиями населения и экономики и лучшими мировыми стандартами на основе технологического и технического развития железнодорожного транспорта;
- повышение инвестиционной привлекательности железнодорожного транспорта.

Рисунок 1. Парк подвижного состава ОАО «РЖД», штук



Сосредотачивая функции управления и регулирования перевозок в лице государства, часть функций передается в частные руки. Компании заключают договора с ОАО «РЖД» на право ремонта железнодорожных путей, строительства железных дорог, вагонов, цистерн, тепловозов и т.д.

Сосредоточение таких функций в частных руках позволяет ОАО «РЖД» выбирать компании на основе справедливой конкуренции и оптимизировать издержки.

Согласно Федеральной целевой программе «Развитие транспортной системы России на 2010 – 2015 годы» (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 20 мая 2008 года N 377) достижение

цели по развитию современной и эффективной транспортной инфраструктуры предусматривает решение задач по увеличению пропускной способности участков железнодорожной сети, формированию направлений железнодорожной сети с обращением поездов повышенного веса и нагрузкой на ось, модернизации постоянных устройств и сооружений железнодорожного транспорта, строительству железнодорожных линий в районах нового освоения.

Кроме железнодорожных путей общего пользования, находящихся в собственности Российской Федерации, выделяют железнодорожные пути необщего пользования, а также технологический железнодорожный транспорт организаций, предназначенный для перемещения товаров на территориях организаций. В отличие от путей общего пользования, последние могут быть в частной собственности.

В соответствии со статьей 16 Главы 3 Федерального закона Российской Федерации «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» № 17 – ФЗ от 10 января 2003 года, железнодорожные пути необщего пользования и расположенные на них сооружения и устройства должны обеспечивать маневровую и сортировочную работу в соответствии с объемом перевозок, ритмичную погрузку и выгрузку грузов, а также рациональное использование железнодорожного подвижного состава и его сохранность.

Конструкция и состояние сооружений и устройств, расположенных на железнодорожных путях необщего пользования, должны соответствовать строительным нормам и правилам и обеспечивать пропуск вагонов с допустимой на железнодорожных путях общего пользования нормой технической нагрузки, а также пропуск локомотивов, предназначенных для обслуживания железнодорожных путей необщего пользования.

Владелец железнодорожных путей необщего пользования обеспечивает за свой счет их содержание с соблюдением требований безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта, а также осуществляет совместно с грузоотправителями и грузополучателями освещение таких путей в пределах занимаемой ими территории или в местах погрузки, выгрузки грузов и проводит очистку железнодорожных путей необщего пользования от мусора и снега.

В случае, если на железнодорожные пути необщего пользования осуществляется подача железнодорожного подвижного состава, эксплуатация которого осуществляется также на железнодорожных путях общего пользования, железнодорожные пути необщего пользования должны соответствовать требованиям, установленным в отношении железнодорожных путей общего пользования, и в определенных случаях подлежат обязательной сертификации или декларированию соответствия.

У каждого железнодорожного пути необщего пользования должны быть технический паспорт, план, его продольный профиль, чертежи сооружений. Уполномоченный представитель федерального органа исполнительной власти в области железнодорожного транспорта в порядке, установленном указанным органом, имеет право проверять техническое состояние железнодорожных путей необщего пользования, железнодорожного подвижного состава и контейнеров, а также соблюдение требований безопасности выполнения погрузочно – разгрузочных работ при погрузке грузов в вагоны и контейнеры и их выгрузке из вагонов и контейнеров.

Перевод части железнодорожных путей в частную собственность начался с развалом Советского Союза и переходом экономики в рыночное русло. На сегодня основная часть железных дорог сосредоточена в руках государства, а в частных руках находятся небольшие железнодорожные ветки, расположенные в промышленных зонах.

Эти ветки, как правило, являются частью промышленных предприятий и их основное предназначение – соединение инфраструктуры предприятия с железными дорогами общего пользования, с целью доставки сырья и отгрузки продукции.

Несмотря на то, что железнодорожные ветки, соединяющие предприятия и железные дороги общего пользования, находятся в частных руках, их техническое состояние должно соответствовать государственным стандартам.

Государственные органы контролируют состояние частных железнодорожных путей и в случае их неудовлетворительного состояния предписывают собственникам устранить неполадки.

На сегодня проблемы частных железных дорог в основном связаны с их высокой изношенностью и необходимостью значительных капиталовложений. Кроме того, в период кризиса собственники особо остро столкнулись со снижением грузопотока.

Выводы и прогнозы

Деятельность субъектов в сфере железнодорожных перевозок в Российской Федерации относится к деятельности естественных монополий. Единственным хозяйствующим субъектом, осуществляющим функции хозяйственного управления на железнодорожном транспорте, является ОАО «РЖД», 100% акций которого принадлежит Российской Федерации.

В частной собственности находятся небольшие железнодорожные ветки необщего пользования, которые в большинстве случаев являются частью инфраструктуры действующих предприятий.

В последние годы наблюдалась положительная динамика в развитии российских железных дорог. Строились новые пути, модернизировались старые. До середины 2008 года происходило регулярное увеличение грузо – и пассажиропотока по железным дорогам, увеличивался подвижной состав.

В период кризиса произошло значительное снижение грузовых перевозок по железным дорогам, вызванное общим экономическим и промышленным спадом в Российской Федерации. Базовый прогноз развития естественной транспортной монополии на 2009 год подразумевает сокращение объема грузоперевозок по сравнению с 2008 годом, на 19%. Дальнейшее развитие ситуации будет зависеть не только от положения предприятий – грузоперевозчиков, но и от действия властей в отношении самой транспортной монополии.

Сфера железных дорог относится к числу приоритетных в развитии Российской Федерации. Железные дороги на сегодня один из основных способов перевозки промышленных грузов на территории РФ. Кризис окажет кратковременное влияние на снижение темпов развития Российской системы железных дорог, но с его окончанием все программы по их модернизации будут осуществлены.

4. Описание процесса оценки Объектов

В соответствии со Стандартом оценки ФСО-1 (статья 24) оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках в рамках применения каждого из подходов.

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

4.1. Определение стоимости Объекта с применением доходного подхода

4.1.1. Методология оценки с применением доходного подхода

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении текущей стоимости будущих доходов от его использования.

Подход основывается на принципе ожидания и утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость с целью получения доходов или выгод в будущем. В этом случае, стоимость объекта определяется его способностью приносить потенциальный доход.

При реализации доходного подхода используют следующие методы: прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты.

Метод прямой капитализации применяется при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

В методе валовой ренты оценка имущества основывается на его справедливой стоимости и величине потенциального или действительного дохода.

4.2. Применимость подхода

В соответствии со Стандартом оценки ФСО-1 (статья 16) доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В результате анализа рынка недвижимости Тверской области, Оценщики пришли к выводу, что рынок аренды железнодорожных путей в Тверской области отсутствует, невозможно определить уровень дохода, приносимый объектом и величину эксплуатационных расходов. **Таким образом, Оценщики считают невозможным применить доходный подход при оценке стоимости железнодорожного тупика.**

Вторичный рынок земельных участков относящихся к железнодорожным путям в РФ отсутствует, поэтому Оценщики пришли к выводу, что рынок аренды земельных участков относящихся к железнодорожным путям в Тверской области неразвит, невозможно определить уровень дохода, приносимый объектом и величину эксплуатационных расходов. Таким образом, Оценщики считают невозможным применить доходный подход для оценки **справедливой стоимости прав на земельный участок.**

4.3. Определение стоимости Объекта с применением сравнительного подхода

4.3.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов – аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта – аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту – аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован.
- Скорректировать значения единицы сравнения для объекта – аналога по каждому элементу сравнения.
- При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта – аналога к другому.
- Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам – аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов – аналогов.

4.3.2. Применимость подхода

Исследование рынка продаж объектов, аналогичных оцениваемому недвижимому имуществу – железнодорожных путей, показало, что, как правило, подобные сооружения продаются в составе имущественных комплексов или производственно – складских баз, являясь их неотъемлемой частью.

Железнодорожный путь отличается уникальностью и специфичностью, поскольку изначально погрузочно – соединительные пути строились для обслуживания конкретных объектов промышленности.

Оценщикам не удалось найти сведений о продаже подобных объектов в Тверской области.

С учетом вышеуказанного, применение сравнительного подхода к определению стоимости оцениваемого железнодорожного тупика и права долгосрочной аренды на земельный участок не представляется возможным.

4.4. Определение стоимости железнодорожного тупика с применением затратного подхода

4.4.1. Методология оценки с применением затратного подхода

Затратный подход, используемый для оценки объектов недвижимости, основан на предположении, что затраты на строительство с учетом износа и в совокупности с справедливой стоимостью земельного участка, на котором находится имущество являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости. Определение справедливой стоимости в рамках затратного подхода может быть реализовано на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства. В данной работе справедливая стоимость имущества определяется на базе стоимости замещения. Поэтому справедливая стоимость имущества с использованием затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$PC = CZ + Z, \quad (1)$$

где

РС – справедливая стоимость имущества

СЗ – стоимость замещения объекта, определяемая как сумма затрат на создание аналога объекта оценки с учетом износа.

З – стоимость прав на земельный участок

В соответствии со Стандартами под стоимостью замещения объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

4.4.2. Применимость подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (статья 18) затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Применение затратного подхода при оценке железнодорожного тупика обусловлено тем, что, имеется информация о конструктивном исполнении предъявленного к оценке здания; стоимости строительства аналогичного объекта в базисных ценах 2005 г., изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Таким образом, имеются все предпосылки для применения затратного подхода при расчете стоимости железнодорожного тупика.

4.4.3. Описание этапов оценки

Основные этапы оценки при использовании затратного подхода:

- определение стоимости затрат на строительство объекта недвижимости, в рыночных ценах на дату оценки (далее Восстановительная стоимость);
- расчет всех видов износа объекта недвижимости: физического, функционального и внешнего;
- расчет стоимости замещения Объекта как разницы между восстановительной стоимостью и общей величиной износа;
- определение справедливой стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости;
- расчет общей стоимости Объекта путем суммирования стоимости земельного участка и стоимости замещения Объекта оценки.

4.4.4. Расчет восстановительной стоимости площадок с использованием сборника УПВС

Удельная восстановительная стоимость для оцениваемого сооружения определялась на основе данных представленных в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, по состоянию на 1 января 1972г.

При проведении расчетов к удельной восстановительной стоимости объекта применялись следующие поправки:

- индекс изменения цен в строительстве с 1969 года по 1984 год;
- индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам здания и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации;
- поправка на изменение цен в строительстве;
- поправка, учитывающая величину предпринимательской прибыли.

Индекс изменения цен в строительстве с 1969 года по 1984 год.

Для определения данной поправки использовались данные Постановления Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 года № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно – монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строок». Численное значение составляет 1,23.

Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам здания и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации.

Для определения данной поправки использовались данные сборника КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 86. Табл. 2.2.1 В соответствии с данным источником регионально-экономический коэффициент для объектов расположенных на территории Тверской области и имеющих класс конструктивной системы КС-5 составляет 155,879 на 01.01.2014 г.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Для определения коэффициента пересчета восстановительной стоимости от базового уровня цен использовался прогноз индексов на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС) (данные сборника КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 86, стр. 66). В расчётах используются данные таблицы “Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и техническое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2014-2016 гг. (с учетом НДС)” по отношению к фактическим ценам к 01.01.91 г. с учетом НДС. Расчет производился на основе зависимости вида:

$$K_{пер} = \frac{I_{Датаоценки}}{I_{01.01.2014 г.}}, \quad (2)$$

где

$I_{01.01.2014 г.}$ - коэффициент пересчета на 01.01.2014 г. по отношению к ценам на 01.01.1991г., составляющий – 105,39 (без НДС);

$I_{Дата оценки}$ - коэффициент пересчета на 29.07.2016 г. по отношению к ценам на 01.01.1991г., составляющий – 126,216 (без НДС).

Таким образом, поправка на изменение цен в строительстве данных сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, по состоянию на 1 января 1972 г. составит:

$$K_{пер.} = 126,216 / 105,39 = 1,198$$

Определение величины предпринимательского дохода

Коэффициент прибыли предпринимателя включается в расчет стоимости объекта, поскольку предполагается, что заказчик аналогичного нового строительства в случае его продажи заложит в стоимость собственную норму прибыли. При этом предприниматель, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость.

Прибыль предпринимателя – это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

Определение прибыли предпринимателя является одной из наиболее трудных проблем оценки недвижимости затратным подходом. Получить рыночные данные о прибыли затруднительно, так как это является коммерческой тайной.

Использовать значения прибыли, полученные в результате опроса фирм – застройщиков не представляется возможным, так как эта информация является неофициальной и, по словам самих застройщиков, весьма приблизительной.

Учитывая справочные данные прибыли предпринимателя для низкокласных производственно-складских объектов на территории РФ, под ред. к.т.н Лейфер Л.А., местоположение объекта оценки и его качественные и технические характеристики, Оценщики приняли величину предпринимательской прибыли размере 11%. (Источник: СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ, Том 2, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, ООО “Приволжский центр финансового консалтинга и оценки” под ред. к.т.н Лейфер Л.А. Издание третье Актуализированное и расширенное, Нижний Новгород 2014.)

Определение восстановительной стоимости объекта.

Восстановительная стоимость объекта оценки определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об} = C_{ед} * V * K_{69-84} * I_{рег.эк.} * K_{пер.} * K_{пр.инв.}, \quad (3)$$

где

$C_{ед}$ - удельная стоимость единицы сравнения объекта оценки;

V - объем объекта оценки, кв. м;

K_{69-84} - коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 1969 года по 1984 год;

$I_{рег.эк.}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы;

$K_{пер.}$ - коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве;

$K_{пр.инв.}$ - коэффициент, учитывающий прибыль инвестора (заказчика строительства).

Результаты расчета восстановительной стоимости оцениваемого сооружения, с учетом округлений, представлены ниже в таблице №14.

Согласно информации, полученной от Заказчика, аренда земельного участка не подразумевает для Арендатора передачу всех рисков и выгод, связанных с владением активом. По классификации МСФО 17 данная аренда является операционной и в соответствии со стандартом МСФО 17 «Аренда» объект аренды не отражается в составе активов арендатора. Учитывая вышеприведенные факторы, а также неопределенный срок аренды, оценщики приняли стоимость права аренды земельного участка условно равной 0,00 руб.

Табл. 15. Результаты расчета восстановительной стоимости оцениваемого сооружения

Наименование объекта – аналога по сборнику	Номер сборника, таблицы	С, рублей	L, км	Количество, штук	Объем, куб.м	И1969-1984	И1984-2014	Поправка на изменение цен в строительстве (01.01.2014 г.-д.о.)	И1969-Дата оценки	Кпп	Стоимость затрат на замещение, рублей без НДС
Рельсы со скреплениями, уложенные на железобетонных шпалах, тип Р65, число шпал на 1 км – 1 840 штук	Сборник №21, таблица 228 «з»	50300	0,499	–	–	1,23	155,897	1,198	186,70	1,110	6 398 075,89
Шпалы железобетонные	Сборник №21, таблица 222 «д»	13,5	–	918	–	1,23	155,897	1,198	186,70	1,110	3 159 055,86
Упор путевой металлический	Сборник №21, таблица 241 «б»	183	–	1	–	1,23	155,897	1,198	186,70	1,110	46 647,88
Балласт путей на железобетонных шпалах	Сборник №21, таблица 221 «а».	5,97	–	–	436,63	1,23	155,897	1,198	186,70	1,110	664 459,87
ИТОГО:											10 268 239,51

Источник: Расчет оценщиков

4.4.5. Определение совокупного износа

Совокупный износ имущества складывается из физического износа, функционального и внешнего устаревания. Величина общего износа рассчитывается по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{физ})(1 - И_{фнк})(1 - И_{внеш}) , \quad (4)$$

где

И_{физ} – физический износ в долях от стоимости замещения

И_{фнк} – функциональное устаревание в долях от стоимости замещения

И_{внеш} – внешнее (экономическое) устаревание в долях от стоимости замещения.

Физический износ

Физический износ – это износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы: метод сравнения продаж; метод разбивки, метод срока жизни, метод непосредственного осмотра.

Для расчета физического износа использовался метод непосредственного осмотра.

Основным фактором при исчислении износа является физическое состояние техники, которое выражается в ее обветшании. Обветшание определяется как ухудшение физического состояния техники под воздействием различных факторов. Обветшание характеризует физический износ техники.

Физический износ машин и оборудования определяется методом непосредственного осмотра по следующей классификации:

Табл. 16. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа

Физический износ, %.	Оценка технического состояния.	Общая характеристика технического состояния.
0	Новое	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.
5		
5		
10		
15		
20	Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.
20		
25		
30		
35		
40	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии.
45		
50		
55		
60		
60	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и т.п.
60		
60		
60		
60		

Физический износ, %.	Оценка технического состояния.	Общая характеристика технического состояния.
65 70 75 80	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель и других ответственных узлов.
85 90	Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основного агрегата.
95 100	Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь (скраповая стоимость).

По результатам наружного осмотра оцениваемого имущества было обнаружено, что произошло изменения формы земляного полотна, присутствует повреждение откосов и разрушения тела и основания земляного полотна.

Состояние оцениваемого имущества может быть охарактеризовано как “Неудовлетворительное”. Величина износа определенная с помощью метода непосредственного осмотра соответствует износу 85-90 %. Оценщиками значение износа было определено в размере 90%.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовременная компоновка, устаревание инженерного оборудования, несоответствие объемно – планировочных решений, материалов и прочее). Для оцениваемого Объекта функциональное устаревание не выявлено.

Внешнее устаревание

Внешнее устаревание представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов. Никаких внешних процессов, которые могли бы привести к снижению справедливой стоимости объекта оценки, не отмечено. Для оцениваемого Объекта внешнее устаревание не выявлено.

Совокупный износ

Расчет совокупного износа оцениваемого сооружения представлен ниже в таблице.

Табл. 17. Расчет совокупного износа

Наименование показателей	Стоимость, руб.
Восстановительная стоимость оцениваемого сооружения, руб.	10 268 239,51
Физический износ, %	90%
Итого Физический износ, руб.	9 241 415,56

Источник: расчет Оценщиков

Таким образом, совокупный износ оцениваемого сооружения, составляет 9 241 415,56 руб.

4.4.6. Расчет стоимости замещения Объекта

Табл. 18. Результаты расчета стоимости замещения Объекта

Наименование показателей	Стоимость, руб.
Восстановительная стоимость Объекта, с учетом предпринимательской прибыли, руб.	10 268 239,51
Совокупный износ, руб.	9 241 415,56
Стоимость замещения Объекта, руб. без учета НДС	1 026 823,95

Источник: расчет Оценщиков

Таким образом, стоимость улучшений, составляет:

1 026 823,95 (Один миллион двадцать шесть тысяч восемьсот двадцать три рубля 95 копеек) без учета НДС.

Стоимость права долгосрочной аренды на земельный участок составляет:

00,00 (Ноль рублей 00 копеек).

4.5. Согласование результатов оценки

В связи с тем, что при определении стоимости Объекта применялся только затратный подход, согласование результатов не требуется.

5. Заключение и выводы о стоимости

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №3 (статья 14) итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Таким образом, с учетом округления до рублей, справедливая стоимость железнодорожного тупика протяженностью 499 п.м., адрес объектов: Россия, Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение, восточнее д. Пеньково, кадастровый (или условный) номер: 69:31:00 00 12:0068;4-551:1/ж.д. с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 29.07.2016 г. составляет:

1 026 824,00 (Один миллион двадцать шесть тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 00 копеек) без учета НДС.

В соответствии со стандартом МСФО 17 «Аренда» объект аренды не отражается в составе активов арендатора, поэтому справедливая стоимость долгосрочной аренды на земельный участок из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения с кадастровым номером 69:31:0000012:68, площадью 3000 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение, восточнее д.Пеньково, на 399 км железнодорожной магистрали Санкт-Петербург-Москва по состоянию на 29.07.2016 г. составляет:

0,00 руб. (Ноль рублей 00 копеек).

29 июля 2016 г.

Оценщик

Бурдюгов В.В.

Оценщик

Григорян Г.Р.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Григорян Г.Р.

Список использованных источников

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года;

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)".

Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)".

Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)".

Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)".

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (РОО).

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости";

Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, по состоянию на 1 января 1972г;

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск № 86;

Материалы интернет портала IRN.RU.

Приложение 1. Копии документов Оценщиков



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

19.03.2013 № 07-01/301-13

на № 1258-313-10 от 13.03.2013

Исполнительному директору
Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

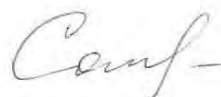
а/я 308, г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Заместитель начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

О.В. Лазарева
380-11-83
отпечатано в 100 экземплярах
и з. № 50



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Исх № 8166/3160
от 20.05.2016г.

Для предоставления по месту требования

Григорян Гарегин Рафаэлович, 13.10.1971 года рождения, является оценщиком - членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (далее РОО) с 08.06.2007г., дата включения в реестр оценщиков РОО 31.07.2007г. №000507.

Взнос в компенсационный фонд РОО оплачен, задолженностей по оплате членских взносов в РОО по состоянию на 20.05.2016 г. нет.

Общий рабочий стаж (лет): 31

Стаж оценочной деятельности (лет): 9

С момента включения в реестр членов РОО по 20.05.2016г.: жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; в апреле 2016 года плановую проверку прошел успешно; в РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Исполнительный директор РОО

Исп. Благова И.С.
(495) 662-74-25 доб. 109



С.Д.Заякин



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Григорян Гарегин Рафаэлович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4601 № 395401, выдан 15.05.2001г.
2 отделом милиции Раменского УВД Московской области
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«31» июля 2007г., регистрационный № 000507

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

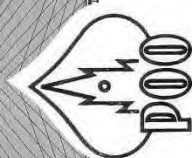
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «01» июля 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021231 *



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Григорян Гарегин Рафаэлович

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ ОБЩЕСТВА И ЕМУ
ПРИСВОЕНО КВАЛИФИКАЦИОННОЕ ЗВАНИЕ:

**Действительный Член
Российского Общества Оценщиков**

Данный Сертификат является собственностью
Общества и должен быть возвращен в случае
прекращения членства

Сертификат № 06Р-06515

Выдан: 08 июня 2007 г.

Дата вступления в РОО: 08 июня 2007 г.



Президент РОО
С.А. Табакова





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Григоряна Гарегина Рафаэловича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 000507

«31» июля 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01 июля 2016 г.

Дата составления выписки «01» июля 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

Ренессанс
страхованиеДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер: 001-PIL 302217/2016

СТРАХОВЩИК: ООО «Группа Ренессанс Страхование»
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Григорян Гарегин Рафаэлович,
паспорт 4601 395401, выдан 15.05.2001 г., 2 о/м Раменского УВД Московской обл. ИНН 504009619639
140108, Московская обл., г.Раменское, ул. Гражданская, д.9

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «28» июня 2016 г. по «27» июня 2017г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2015 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

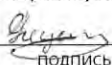
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 3.375.000,00 (Три миллиона триста семьдесят пять тысяч) рублей по каждому страховому случаю и 6.750.000,00 (Шесть миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

ФРАНШИЗА
(БЕЗУСЛОВНАЯ): 1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ,
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 6.623,00 (Шесть тысяч шестьсот двадцать три) рубля.
Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «02» июля 2016 года.

СТРАХОВЩИК:
ООО «Группа Ренессанс Страхование»От Страховщика:
(Старший специалист отдела страхования ответственности
Маров В.С. на основании доверенности №2015/786 от
04.06.2015г. Москва)СТРАХОВАТЕЛЬ:
Григорян Гарегин Рафаэлович 1. Григорян Г.Р.
подпись



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; <http://www.sroro.ru>



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Исх №

5165/316-0

от 20.05.2016г.

Для предоставления по месту требования

Бурдюгов Вячеслав Владимирович, 08.08.1961 года рождения, является оценщиком - членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (далее РОО) с 08.06.2007г., дата включения в реестр оценщиков РОО 07.08.2007г. №000564.

Взнос в компенсационный фонд РОО оплачен, задолженностей по оплате членских взносов в РОО по состоянию на 20.05.2016 г. нет.

Общий рабочий стаж (лет): 20

Стаж оценочной деятельности (лет): 9

С момента включения в реестр членов РОО по 20.05.2016г.: жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; в апреле 2016 года плановую проверку прошел успешно; в РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Исполнительный директор РОО

Исп. Благова И.С.

(495) 662-74-25 доб. 109



С.Д. Заякин



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Бурдюгов Вячеслав Владимирович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 200567, выдан 13.09.2006г.
Паспортно-визовым управлением ГУВД г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«07» августа 2007г., регистрационный № 000564
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «01» июля 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021232 *



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Бурдюгов Вячеслав Владимирович

является членом общества и ему
присвоено квалификационное звание:

Действительный Член Российского Общества Оценщиков

Данный Сертификат является собственностью
Общества и должен быть возвращен в случае
прекращения членства

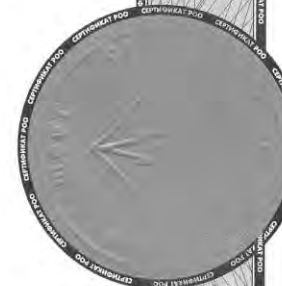
Сертификат № 06Р-06516

Выдан: 08 июня 2007 г.

Дата вступления в РОО: 08 июня 2007 г.



Президент РОО
С.А. Табакова





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бурдюгова Вячеслава Владимировича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 000564

«07» августа 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01 июля 2016 г.

Дата составления выписки «01» июля 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

Ренессанс
страхование

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер: 001-PIL 302216/2016

СТРАХОВЩИК: ООО «Группа Ренессанс Страхование»
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Бурдюгов Вячеслав Владимирович**
паспорт 45 08 №200567, выдан 13.09.2006 г., УВД г. Москвы ИНН 773700145593
г. Москва, ул. 3-я Радиальная д.17, кв.21 инд. 115569

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): **с «28» июня 2016 г. по «27» июня 2017г.**
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2015 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

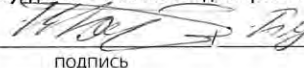
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 3.375.000,00 (Три миллиона триста семьдесят пять тысяч) рублей по каждому страховому случаю и 6.750.000,00 (Шесть миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ): 1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 6.623,00 (Шесть тысяч шестьсот двадцать три) рубля.
Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «02» июля 2016 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «27» июня 2016 года.

СТРАХОВЩИК:
ООО «Группа Ренессанс Страхование»
Страховщик
Старший специалист отдела страхования ответственности
Маров В.С., на основании доверенности №2015/786 от 04.06.2015г.
Москва - «Зинт»

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Бурдюгов Вячеслав Владимирович

подпись

Ренессанс
страхование

г. Москва

Полис № 001-PII 293629/2016

обязательного страхования ответственности юридического лица при
осуществлении оценочной деятельности

(выдержка из Договора №001-PII 293629/2016 обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности)

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Корпоративных решений» ИНН 9705008380
119049, г. Москва, 1-й Люсиновский переулок, д. 3Б

Лица, ответственность которых застрахована:

Граждане (дееспособные физические лица) – индивидуальные предприниматели без образования юридического лица (прошедшие государственную регистрацию на право проведения индивидуально-трудовой деятельности), получившие аттестат Оценщика, находящиеся в трудовых отношениях со Страхователем в соответствии с заключенным со Страхователем трудовым договором (контрактом), гражданско-правовым договором.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем и/или Лицом, ответственность которого застрахована (оценщика), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования.

40.000.000,00 (Сорок миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в том числе 5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «15» апреля 2016 г. по «14» апреля 2017 г.

Условия страхования, не оговоренные настоящим страховым полисом, регламентируются Договором №001-PII 293629/2016 обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, а также приложениями к нему.


Страховщик
ООО «Группа Ренессанс Страхование»

(Управляющий директор Департамента
имущественных видов страхования Зюганова М.В на
основании доверенности №2016/302 от 26.02.2016 г.)

МП



Приложение 2. Копии документов на Объект



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

КОПИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Дата выдачи: "16" июня 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 31.05.2011

- Акт приема-передачи от 31.05.2011
- Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сангри" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Сангри" от 10.09.2009
- Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сангри", зарегистрированные ФСФР России от 30.03.2010 №1613-94109766-1
- Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сангри", зарегистрированные ФСФР России от 22.02.2011 №1613-94109766-2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сангри"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: железнодорожный тупик протяженностью 499 п.м., адрес объекта: Россия, Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение, восточнее д.Пеньково


Кадастровый (или условный) номер: 69:31:00 00 12:0068:4-551:1/ж.д.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" июня 2011 года сделана запись регистрации № 69-69-23/001/2011-655

Регистратор

69-AB № 282446

Артамонов А.В.



(подпись)

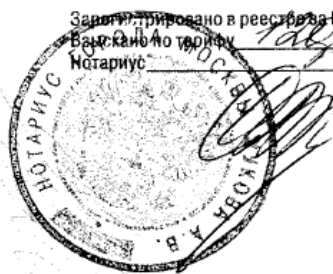
Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Город Москва, Российская Федерация
Семнадцатого июня две тысячи одиннадцатого года

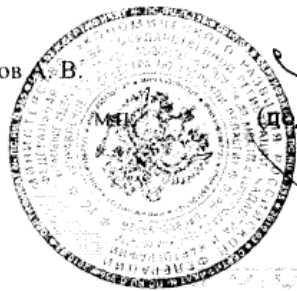
Я, Жукова Александра Валерьевна, нотариус города Москвы, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре № 2К-1-834
Визировано по телефону
Нотариус Жукова А.В.



Регистратор

Артамонов А.В.



(подпись)

Договор аренды
находящегося в государственной собственности земельного участка

09 января 2013 года

п. Спирово Тверской области

№ 2

На основании постановления Администрации Спировского района Тверской области от 09 января 2013 года №2-п «О предоставлении в аренду находящегося в государственной собственности земельного участка из земель промышленности и иного специального назначения ООО «УК «Сангри» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сангри» **Администрация Спировского района Тверской области** в лице заведующего Отделом по управлению имуществом администрации Спировского района Тверской области Смирнова Алексея Борисовича, действующего на основании Доверенности от 12 мая 2010 года № 869, именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сангри» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сангри»**, в лице Генерального директора Куликовой Елены Владимировны, действующей на основании Устава, Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сангри» (зарегистрированы 22.10.2009 за №1613-94109766) под управлением ООО «УК «Сангри», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения с кадастровым номером 69:31:0000012:68, площадью 3000 кв. м. расположенный по адресу: Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение, восточнее д.Пеньково, на 399 км железнодорожной магистрали Санкт-Петербург-Москва, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью (далее - Участок).

1.2. Участок предоставляется Арендатору для эксплуатации и обслуживания железнодорожного тупика.

1.3. На Участке расположен железнодорожный тупик протяженностью 499 п.м., принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сангри», находящегося под доверительным управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сангри», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.06.2011 сделана запись регистрации № 69-69-23/001/2011-655, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 69-АВ №282446, выданным 16.06.2011 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 09 января 2013 года по 08 января 2018 года.

2.2. Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участками после истечения срока, указанного в п.2.1 Договора, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца до предполагаемого отказа.

2.4. При отсутствии намерения продлить действие Договора по истечении срока, указанного в п.2.1., каждая из сторон обязана известить об этом другую сторону не позднее, чем за три месяца до окончания срока действия Договора в письменной форме.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок определяется в соответствии с расчетом арендной платы, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором исходя из расчета арендной платы в месяц, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, следующими частями в сроки:

- не позднее 15 апреля – 1/4 годовой суммы,
- не позднее 15 июля – 1/4 годовой суммы,
- не позднее 15 октября – 1/2 годовой суммы.

путем перечисления на счет 40101810600000010005 Управления Федерального казначейства по Тверской области (Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области), ИНН 6905003320, КПП 695001001, ГРКЦ ГУ Банка России по Тверской области г. Тверь, БИК банка 042809001, КБК 01911105013100000120 (Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков), ОКАТО Пеньковского сельского поселения 28 252 816 000, с обязательным указанием на **лицевой счет плательщика 25281600185.**

3.3. Арендодатель в бесспорном и одностороннем порядке вправе изменить размер арендной платы в случае изменения Методики определения арендной платы.

3.4. Арендатор обязан ежегодно до внесения первого арендного платежа в текущем году уточнять у Арендодателя реквизиты, на которые перечисляется арендная плата.

3.5. В случае заключения Договора после 15 сентября (в первый год аренды) арендная плата за период до конца года вносится в течение месяца после заключения Договора. В случае продления настоящего Договора Арендатор обязан в течение двух недель с момента продления настоящего Договора получить у Арендодателя расчет арендной платы за период, оставшийся до конца года, в котором продлен Договор.

3.6. Арендная плата начисляется с месяца, следующего за месяцем подписания акта приема-передачи земельного участка. При продлении или изменении условий Договора арендная плата начисляется с месяца, следующего за месяцем, с которого продлен договор или с которого в него внесены изменения.

3.7. При заключении Договора Арендатор возмещает Арендодателю сумму, эквивалентную размеру арендной платы за весь срок фактического использования земельного участка после окончания предыдущего договора аренды.

3.8. В случае заключения Договора на срок свыше года обязанность по уплате арендной платы возникает у Арендатора со дня государственной регистрации

Договора, при этом до момента государственной регистрации Договора Арендатор обязан уплачивать Арендодателю сумму, эквивалентную размеру арендной платы с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Участка. Акт приема-передачи Участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.9. При расторжении настоящего Договора исчисление арендной платы прекращается с месяца, следующего за месяцем подписания Акта приема-передачи. При прекращении обязательств по настоящему Договору по основаниям, указанным в статье 413 Гражданского кодекса Российской Федерации, исчисление арендной платы прекращается с месяца, следующего за месяцем государственной регистрации права собственности на Участок.

3.10. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в расчете арендной платы на текущий год.

3.11. Арендодатель ежегодно производит расчет арендной платы на текущий год и направляет Арендатору в срок до 15 марта текущего года.

При неполучении расчета в указанный выше срок Арендатор обязан получить его непосредственно у Арендодателя в срок до 30 марта текущего года.

При неисполнении данной обязанности считается, что Арендатор извещен о размере арендной платы и реквизитах, на которые необходимо перечислять арендную плату.

Настоящий пункт не подлежит применению в случаях, при которых размер арендной платы определяется в соответствии с федеральным законодательством.

3.12. В случае обнаружения ошибки при расчете арендной платы в сторону уменьшения Арендатор обязан в месячный срок с момента получения извещения об этом произвести требуемую доплату либо заключить с Арендодателем дополнительное соглашение об условиях перечисления указанной доплаты.

3.13. В случае обнаружения ошибки в расчете арендной платы в сторону завышения платежа Арендатор вправе потребовать внесения соответствующих исправлений в расчет, а в случае, если сумма платы была внесена, - возврата излишне внесенной суммы.

В случае если Арендатор не требует возврата излишне внесенной суммы, она засчитывается в счет будущих платежей по Договору.

3.14. С Арендатора, арендная плата которому рассчитывается с учетом понижающего коэффициента, при передаче участка в субаренду арендная плата с площади, переданной в субаренду, взимается без учета понижающего коэффициента.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором;

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

4.1.3. Осуществлять контроль за использованием и охраной предоставленного в аренду Участка;

4.1.4. Обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий настоящего Договора;

4.1.5. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

4.2.2. В десятидневный срок со дня подписания настоящего Договора передать Арендатору Участок по Акту приема-передачи;

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству Российской Федерации;

4.2.4. В случаях, связанных с необходимостью изъятия у Арендатора Участка для государственных или муниципальных нужд, осуществлять такое изъятие в соответствии с требованиями действующего законодательства;

4.2.5. Своевременно производить расчет арендной платы и направлять его Арендатору, а также уведомлять Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок в соответствии с его разрешенным использованием;

4.3.2. Производить улучшение земель с учетом экологических требований. В случаях, когда улучшение земель Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, Арендатор имеет право после прекращения Договора на возмещение стоимости затрат на эти улучшения, если иное не предусмотрено настоящим Договором. При проведении улучшения земель без согласия Арендодателя затраты на улучшение возмещению не подлежат;

4.3.3. Сдавать участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с письменного согласия Арендодателя, а в случае, если настоящий Договор заключен на срок более чем пять лет, - без согласия Арендодателя при условии его уведомления;

4.3.4. Обращаться в суд по вопросам нарушения Арендодателем условий настоящего Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Принять, а также вернуть Участок по окончании срока действия настоящего Договора либо, в случае его досрочного расторжения, по Акту приема-передачи;

4.4.2. В установленном законом порядке зарегистрировать настоящий Договор, а также изменения и дополнения к нему в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также нести расходы на их государственную регистрацию;

4.4.3. Соблюдать установленный режим использования земель;

4.4.4. Эффективно использовать предоставленный Участок в соответствии с разрешенным использованием и условиями настоящего Договора;

4.4.5. Не допускать ухудшения экологической обстановки на Участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

4.4.6. Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель согласно генплану застройки;

4.4.7. Возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду, в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

4.4.8. В течение трех дней извещать Арендодателя в письменной форме об изменении своего юридического или почтового адреса, иных реквизитов, а также о принятых решениях о ликвидации либо реорганизации.

Указанные уведомления являются основанием для внесения соответствующих изменений в Договор либо досрочного его расторжения в случае прекращения деятельности Арендатора;

4.4.9. Своевременно получать у Арендодателя расчет арендной платы на текущий год;

4.4.10. Своевременно и в полном размере вносить арендную плату за Участок. В течение трех дней с момента наступления срока платежа представить Арендодателю копию платежного поручения о внесении арендной платы с отметкой банка;

4.4.11. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении Участка при досрочном его освобождении в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации;

4.4.12. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию;

4.4.13. Регулярно производить уборку земель общего пользования не менее 15 метров шириной, прилегающих к границам Участка.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. Земельные споры, возникающие между Сторонами по вопросам, предусмотренным настоящим Договором или в связи с ним, разрешаются путем переговоров; в случае невозможности разрешения вышеуказанных споров путем переговоров - в судебном порядке.

5.2. В случае неуплаты арендной платы в установленные Договором сроки Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

5.3. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы Арендодателю.

5.4. Если Арендодатель несет убытки в случае невыполнения Арендатором подпункта 4.4.8 пункта 4.4 настоящего Договора, то указанные убытки погашаются в соответствии с п.7.2 Договора.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях использования Участка не по целевому назначению, при использовании Участка способами, приводящими к его порче, при просрочке внесения Арендатором арендной платы более чем на один месяц и существенном нарушении им других условий Договора.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Особые условия Договора

7.1. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Любые санкции, включая штрафы, неустойку, пени, а также возмещение убытков, возникшие в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Арендатором настоящего Договора, выплачиваются за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сангри».

8. Заключительные положения

8.1. Договор составлен в трех экземплярах: по одному для каждой из Сторон

и один экземпляр Договора - для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

Приложения:

1. Расчет арендной платы.
2. Кадастровый паспорт земельного участка.
3. Акт приема-передачи.

9. Реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация Спировского
района Тверской области
171170, Тверская область, Спировский
район, пос. Спирово, пл. Советская,
д.5
ИНН 6941000758
КПП 694101001

АРЕНДАТОР:

ООО «УК «Сангри» Д.У. Закрытым
паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Сангри»
129366, г.Москва, ул.Ярославская, д.17
ОГРН 1087746702493
ИНН 7715703741
КПП 771501001

Заведующий отделом по управлению
имуществом администрации
Спировского района

Генеральный директор

Смирнов Алексей Борисович
М.П.



Куликова Елена Владимировна

Приложение к договору аренды
находящегося в государственной
собственности земельного участка
от 09 января 2013 года № 2

Расчет арендной платы

Расчет арендной платы производится в соответствии с Положением о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Тверской области, утвержденным постановлением администрации Тверской области от 26.12.2007 №396-па.

$$A = C_{\text{кадастр}} \times S \times C_{\text{ап}} \times K_{\text{сэо}} / 12,$$

где

$C_{\text{кадастр}}$ – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка по соответствующим видам функционального использования земельного участка, являющегося предметом договора аренды (в рублях за 1 кв.м.);

S – площадь земельного участка или его части, являющегося предметом договора аренды (в кв.м);

$C_{\text{ап}}$ – ставка арендной платы, установленная Положением (в %);

$K_{\text{сэо}}$ – коэффициент социально-экономических особенностей, учитывающий категории арендаторов, целевое использование земельного участка согласно договору аренды земельного участка, социальное значение вида деятельности, осуществляемой арендатором на данном земельном участке (далее – коэффициент социально-экономических особенностей).

A, руб.	$C_{\text{кадастр.}}$, руб. / кв. м	S, кв.м	$C_{\text{ап}}$, %	$K_{\text{сэо}}$	m
202320	33,72	3000	2	100	12

Размер арендной платы в месяц – 16860 (Шестнадцать тысяч восемьсот шестьдесят) рублей.

Заведующий отделом
по управлению имуществом
администрации Спировского района

А.Б. Смирнов

Исполнитель: Куликова Е.В.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата и картографии" по Тверской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

12.11.2012 № 02-69/12-1-255763

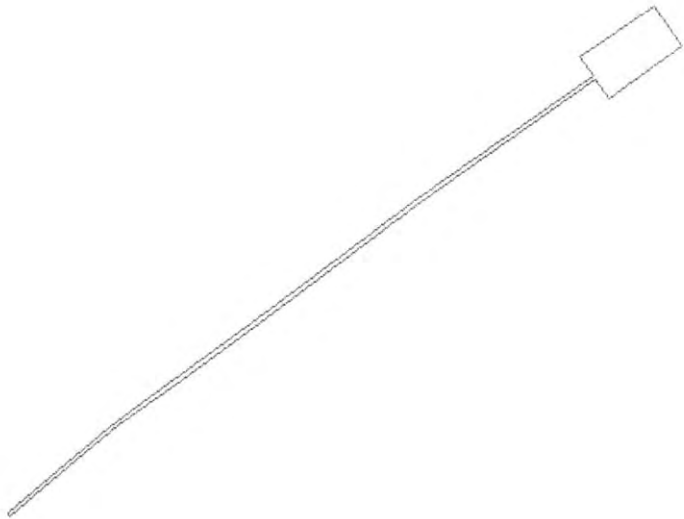
В.1

1	Кадастровый номер	69:31:0000012:68	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предельные номера: —						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 18.11.2003						
7	Местоположение: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.						
8	Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Спировский, с/п Пеньковское, восточнее д. Пеньково, на 399 км ж/д магистрали С. Петербург - Москва						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Земли не установлены						
9	Разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания железнодорожного тупика						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 3000 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 101160	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 33.72	14	Система координат: СК кадастрового округа, зона 2
15	Сведения о правах: —						
16	Общие отметки: Кадастровый номер 69:31:0000012:68 равнозначен кадастровому номеру 69:31:000012:0068						
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки						
18	18.1		Номера образованных участков: —				
	18.2		Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
	18.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —				

Заместитель начальника отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Т. Ф. Снаткова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) 12.11.2012 № 02-69/12-1-255763				
1	Кадастровый номер	2	Лист № 2	3
69:31:0000012:68				
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
69.31.2.				
5	Масштаб 1:4000	Условные знаки: —		Т. Ф. Снаткова (инициалы, фамилия)
				М.П. (подпись)
				Заместитель начальника отдела (наименование должности)

**Акт приема-передачи
к договору аренды находящегося в государственной собственности земельного
участка от 09 января 2013 года № 2**

п. Спирово Тверской области

Администрация Спировского района Тверской области в лице заведующего Отделом по управлению имуществом администрации Спировского района Тверской области **Смирнова Алексея Борисовича**, действующего на основании Доверенности от 12.05.2010 № 869, именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, на основании постановления Администрации Спировского района Тверской области от 09 января 2013 года №2-п «О предоставлении в аренду находящегося в государственной собственности земельного участка из земель промышленности и иного специального назначения ООО «УК «Сангри» Д.У ЗПИФ недвижимости «Сангри», Договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 09 января 2013 года №2, передает в аренду.

а Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сангри» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сангри», в лице Генерального директора Куликовой Елены Владимировны, действующей на основании Устава, Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сангри» (зарегистрированы 22.10.2009 за №1613-94109766) под управлением ООО «УК «Сангри», именуемое в дальнейшем **Арендатор**,

принимает земельный участок из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения с кадастровым номером 69:31:0000012:68, площадью 3000 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Спировский район, Пеньковское сельское поселение, восточнее д.Пеньково, на 399 км железнодорожной магистрали Санкт-Петербург-Москва, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору, для эксплуатации и обслуживания железнодорожного тупика.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация Спировского района Тверской области
171170, Тверская область, Спировский район, пос. Спирово, пл. Советская, д.5
ИНН 6941000758
КПП 694101001

АРЕНДАТОР:

ООО «УК «Сангри» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сангри»
129366, г.Москва, ул.Ярославская, д.17
ОГРН 1087746702493
ИНН 7715703741
КПП 771501001

Заведующий отделом по управлению имуществом администрации
Спировского района

Смирнов Алексей Борисович
М.П.

« 22 » февраля 2013 г.

Генеральный директор



Куликова Елена Владимировна
М.П.

« 22 » февраля 2013 г.

Прошито и пронумеровано

10 (десять)

листов.

Зав. отделом по управлению
имуществом администрации
Спировского района


А.Б.Смирнов

**Соглашение к
Договору аренды находящегося в государственной собственности
земельного участка № 2 от 9 января 2013 г.**

п. Спирово Тверской обл.

«14» марта 2015 г.

Администрация Спировского района Тверской области (далее – Арендодатель) в лице Главы администрации Шишкова Виталия Васильевича, действующего на основании Устава,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сангри» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сангри», (далее – Арендатор 1) в лице Генерального директора Куликовой Елены Владимировны, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «АПЕКС Менеджмент» (далее – Арендатор 2), в лице Генерального директора Куликовой Елены Владимировны, действующего на основании Устава, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона,

заключили настоящее Соглашение к Договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 2 от 9 января 2013 г. (далее – Соглашение) о нижеследующем:

1. В связи с регистрацией Банком России 19 февраля 2015 г. изменений и дополнений в Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сангри», связанных с передачей прав и обязанностей по договору доверительного управления управляющей компании ООО «УК «Сангри» другой управляющей компании - ООО «АПЕКС Менеджмент», на основании Постановления ФКЦБ РФ от 11.09.2002 № 37/пс «Об утверждении Положения о порядке передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании» и п. 2 ст. 615 ГК РФ, с согласия Арендодателя, Арендатор 1 передает Арендатору 2 права и обязанности арендатора по Договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 2 от 9 января 2013 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Тверской области 27.03.2013 г. за № 69-69-06/005/2013-474.

2. Арендатором по Договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 2 от 9 января 2013 г. с даты вступления в силу изменений и дополнений в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сангри», связанных с передачей прав и обязанностей управляющей компании ООО «УК «Сангри» по договору доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сангри» другой управляющей компании – ООО «АПЕКС Менеджмент» выступает Арендатор 2.

3. П. 7.2. Договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 2 от 9 января 2013 г. изложить в следующей редакции:

«7.2. Любые санкции, включая штрафы, неустойку, пени, а также возмещение убытков, возникшее в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Арендатором настоящего Договора, выплачиваются за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «АПЕКС Менеджмент»».

4. В связи с переходом прав и обязанностей по договору доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сангри» к ООО «АПЕКС Менеджмент», обязанность по уплате задолженности по арендной плате по Договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 2 от 9 января 2013 г за счет имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сангри», возникшей до вступления в силу настоящего Соглашения, переходит к Арендатору 2.

5. Настоящим Арендодатель в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и п. 4.3.3. Договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 2 от 9 января 2013 г. выражает свое согласие на:

5.1. Передачу прав и обязанностей Арендатора 1 по указанному Договору Арендатору 2;

5.2. Перевод долга по обязательству, указанному в п. 4 настоящего Соглашения к Арендатору 2.

6. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты государственной регистрации и применяется ко взаимоотношениям сторон, возникшим с даты вступления в силу изменений и дополнений в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сангри», связанных с передачей прав и обязанностей управляющей компании ООО «УК «Сангри» по договору доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сангри» другой управляющей компании – ООО «АПЕКС Менеджмент». С даты вступления в силу указанных изменений и дополнений настоящее Соглашение считается заключенным ООО «АПЕКС Менеджмент» как доверительным управляющим Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сангри».

7. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 2 от 9 января 2013 г.

8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением Арендодатель и Арендатор 2 руководствуются положениями Договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 2 от 9 января 2013 г.

9. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один для Управления Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

От имени Арендодателя:

Администрация Спировского района Тверской области

171170, Тверская область, Спировский район, пос. Спирово, пл. Советская, д. 5

ИНН 6941000758

КПП 69010001

Глава администрации

В.В.Шишков

От имени Арендатора 1:

Генеральный директор

Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сангри» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сангри»

ОГРН 108746702493

ИНН / КПП 7715703741 / 772101001

Место нахождения: 109202, Российская Федерация, г. Москва, ул. Басовская, д. 16, стр. 1.

Е.В. Куликова

От имени Арендатора 2:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «АПЕКС Менеджмент»

ОГРН 1117746713094.

ИНН / КПП 7706761602 / 770501001.

Место нахождения: Российская Федерация, 119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3 Б, помещение III

Е.В. Куликова

Приложение 3. Фотографии, относящиеся к объекту оценки



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

73 (Семьдесят три) лист а

Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»



Г. Р. Григорян